Der Kampf gegen die Güterzertrümmerung in Bayern

nebst einem Ueberblick der Kampfmaßnahmen der übrigen deutschen Bundesstaaten

Inauguraldissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der juristischen Fakultät der Königlich Württembergischen Eberhard-Karls-Universität

zu Tübingen

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

vorgelegt von

Carl Gerstorfer
aus Ingolstadt
Kgl. Regierungsbaumeister a. D.

Genehmigt am 1. Dezember 1917.

München
Buchdruckerei Max Steinebach
1918

Referent:

Universitätsprofessor Dr. Wilhelm v. Blume

Dem Andenken meines Vaters

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Literatur und Abkürzungen 6

I. Kapitel.

Bisheriger Rechtszustand und Entstehungsgeschichte des Gesetzes über die Güterzertrümmerung.

§ 1. Einleitung 9
§ 2. Die Bewegung gegen die Güterzertrümmerung in Bayern um die Wende des 19. Jahrhunderts 16
§ 3. Der Regierungsentwurf 30
§ 4. Die Abänderung des Entwurfs durch d. Kammer d. Abgeordneten 35
§ 5. Der Rechtszustand in den übrigen deutschen Bundesstaaten . 40

II. Kapitel.

Das Vorkaufsrecht des GG.

§ 6. Begriff und Natur des V. des GG. 46
§ 7. Die grundlegenden Vorschriften des GG. 49
§ 8. Die Ausgestaltung des V. des GG. 59
§ 9. Die Ausübung des V. und seine Wirkung 66
§ 10. Das Zusammentreffen mehrerer Vorkaufsrechte . . . 76

III. Kapitel.

Das Rücktrittsrecht des GG.

§ 11. Das R. des Gutsbesitzers 87
§ 12. Das R. des Parzellenkäufers 95
§ 13. Das R. des Güterhändlers 98

IV. Kapitel.

§ 14. Die Abmarkungspflicht 102

Literatur und Abkürzungen.

Biermann	=	Kommentar zum BGB. und seinen Nebengesetzen. Herausgegeben von J. Biermann usw., Bd. 3, 3. Aufl. 1914.
v. Braun	=	Das Bayerische Gesetz über die Güterzertrümmerung vom 13. August 1910, herausgegeben von Friedrich Edler v. Braun, 2. erw. Aufl., München und Berlin 1911.
Crome	=	System des deutschen bürgerl. Rechts von C. Crome, Bd. II, Tübingen 1902.
Dernburg	=	Das bürgerliche Recht des Deutschen Reiches und Preußens v. H. Dernburg, Bd. II, Abt. 2, 3. Aufl., Halle 1906.
Eck-Leonhard	=	Vorträge über das Recht des bürgerlichen Gesetzbuches, herausgegeben v. R. Leonhard, Bd. I u. II, Berlin 1903/4.
Endemann	=	Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, v. F. Endemann, Bd. I, 9. Aufl., Berlin 1903.
Engelmann	=	Das bürgerliche Recht Deutschlands, von A. Engelmann, 5. Aufl., Berlin 1909.
Enneccerus	=	Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, von L. Enneccerus mit Th. Kipp und M. Wolff, Bd. I, 2. Abt., 6/8. Aufl. Marburg 1912.
Fischer-Henle	=	Bürgerliches Gesetzbuch, Handausgabe, von O. Fischer und W. v. Henle, 9. Aufl., München 1912.
Goldschmidt	=	Der Kauf auf Probe oder auf Besicht, v. Goldschmidt. In der Zeitschrift f. d. ges. Handelsrecht, Bd. I, Erlangen 1858.
Goldschmit	=	Das Gesetz über die Güterzertrümmerung v. 13. August 1910, erläutert v. Dr. Friedrich Goldschmit und Dr. Max Gardé, München 1911.
Hausmann	=	Die Grundentlastung in Bayern. Wirtschaftsgeschichtlicher Versuch von Sebastian Hausmann, Straßburg 1892.
Hedemann	=	Güterzertrümmerung, von J. W. Hedemann in Jena. In „Das Recht", 1914 S. 255 ff.
Hirn	=	Das Vorkaufsrecht nach dem Güterzertrümmerungsgesetze. Inauguraldissertation von Georg Hirn, Würzburg 1912, Buchdr. J. Meixner.
Jäger	=	Das Vorkaufsrecht nach gemeinem Rechte, v. E. Jäger. Marburg 1893.
Krech	=	Die Rechte an Grundstücken nach dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, v. J. Krech. In Bekkers u. Fischers Beiträgen, Heft 4, Berlin 1889.
Kuhlenbeck	=	Die Rechtsprechung des Reichsgerichts in Beziehung auf die wichtigsten Begriffe und Institute des Zivilrechts in system. Folge dargestellt und krit. besprochen von Dr. jur. Kuhlenbeck, LIV. Kaufgeschäft 5. Wiederkauf und Vorkauf, Jur. W. 1901, S. 388 ff.
v. Landmann	=	Gewerbeordnung für das Deutsche Reich, v. R. v. Landmann, 6. Aufl. Bd. I, München 1911.
Landsberg	=	Das Recht des Bürgerl. Gesetzbuches, v. E. Landsberg, Bd. I, Berlin 1904.

Langheineken	=	Anspruch und Einrede nach dem Deutschen Bürgerl. Gesetzbuch, v. P. Langheineken, Leipzig 1903.
Laue	=	Begriff und Wesen des Vorkaufsrechts nach BGB., Dissertation von Laue, Jena 1905.
Lerchenfeld	=	Die Güterzertrümmerung und die bayer. Landwirtschaft. Denkschrift i. Auftr. d. K. B. Staatsministeriums d. J., herausgegeben v. Graf Lerchenfeld-Köfering, Münch. 1907.
Levy	=	Natur und Form des Vorkaufsvertrags, Inauguraldissertation v. Siegbert Levy, Koschmin 1913, Druck von Herm. Tuch.
Lewandowski	=	Unterfällt der Vorkaufsvertrag in Ansehung eines Grundstücks der Formvorschrift des § 313 BGB? Diss. v. Lewandowski, Erlangen 1909.
Oertmann	=	Kommentar z. BGB. und seinen Nebengesetzen. Herausgegeben v. J. Biermann u. A. Bd. II, Recht d. Schuldverh. v. P. Oertmann, 3/4. Aufl. Berlin 1910.
Pfleger	=	Die Güterzertrümmerung in Bayern und die Vorschläge zur Bekämpfung des Güterhandels von Dr. Franz Josef Pfleger, München 1904.
Planck	=	Kommentar z. Bürgerlichen Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, herausgeg. v. G. Planck, 3. Aufl., Bd. II, Berl. 1907.
Seckel	=	Die Gestaltungsrechte des Bürgerlichen Rechts, v. Seckel. In der Festgabe für Richard Koch, Berlin 1903.
v. Seydel	=	Bayerisches Staatsrecht, v. M. v. Seydel. 2. Aufl. Bd. II, Tübingen 1896.
Staudinger	=	Kommentar zum BGB. und d. EG., v. Dr. J. v. Staudinger, 7/8. Aufl., Bd. II, Abt. 1, München u. Berlin 1910.
Stenglein	=	Kommentar z. d. strafrechtlichen Nebengesetzen d. Deutschen Reiches, v. J. C. Stenglein, 4. Aufl., Berlin 11/13.
Stintzing	=	Die Vorverpflichtung im Gebiet der Schuldverhältnisse, von Wolfgang Stintzing, 1. Heft, Jena 1903.
Weber	=	Weber's Neue Gesetz- und Verordnungensammlung für Bayern mit Einschluß d. Reichsgesetzgebung. Bd. 4, Nördlingen und München 1884.
Zitelmann	=	Internationales Privatrecht, v. Ernst Zitelmann, Bd. II, München und Leipzig 1912.

BGB.	=	Bürgerliches Gesetzbuch v. 18. Aug. 1896. (RGBl. S. 195).
EG. zum BGB.	=	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch v. 18. Aug. 1896. (RGBl. S. 604).
AG. zum BGB.	=	Bayerisches Ausführungsgesetz zum BGB. v. 9. Juni 1899. (GVBl. Nr. 28, S. 1 ff.).
EG. zum StGB.	=	Einführungsgesetz zum Bayerischen Strafgesetzbuch vom 10. November 1861.
GBO.	=	Grundbuchordnung v. 24. März 1897. (RGBl. S. 139).
AG. zur GBO.	=	Bayerisches Ausführungsgesetz z. GBO. v. 9. Juni 1899, (GVBl. Beil. z. Landtagsabschied S. 125).
GG.	=	Gesetz über die Güterzertrümmerung v. 13. August 1910.
GO. (bez. RGO.)	=	Gewerbeordnung für das Deutsche Reich.
HGB.	=	Handelsgesetzbuch v. 10. Mai 1897.
RStGB.	=	Reichsstrafgesetzbuch v. 15. Mai 1871.

ZPO. = Zivilprozeßordnung v. 30. Juni 1877.
ZVG. = Zwangsversteigerungsgesetz v. 24. März 1897.
RGBl. = Reichsgesetzblatt.
GVBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für das Königreich Bayern.
Reg.Bl. = Bayer. Regierungsblatt.
Fin.MBl. = Finanzministerialamtsblatt.
MABl. = Amtsblatt d. K. Staatsministerien des Aeußern und des Innern.
RG. = Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.
VGH. = Entscheidungen des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes.
Vollz.Bek. = Vollzugsbekanntmachung betr. d. gewerbsmäßigen Handel mit ländlichen Grundstücken v. 24. August 1910.

Denkschrift 1 = Die Maßnahmen auf dem Gebiete der landwirtschaftl. Verwaltung in Bayern 1890—97. Denkschrift, herausgeg. v. K. B. Staatsministerium d. J., München.
Denkschrift 2 = Die Maßnahmen ꝛc. 1897—1903. Denkschrift ꝛc.
Entwurf = Entwurf eines Gesetzes über die Güterzertrümmerung, Verh. d. K. d. Abg. 1910, Beil. Bd. IX, Nr. 852
Begründung = Begründung zum Entwurfe eines Gesetzes über die Güterzertrümmerung, Verh. d. K. d. Abg. 1910, Beil. Bd. IX, Nr. 852.
Verh.d.K.d.Abg. = Verhandlungen der Kammer der Abgeordneten des Bayer. Landtags: I. Session 1905, Beil. Bd. I Beil. 15;
stenogr. Berichte 1905/6 Bd. I;
„ „ 1905/6 „ IV Beil. 167;
„ „ 1908 „ III;
„ „ 1908 „ VI;
1910 Beil. Bd. IX Beil. 799;
1910 Beil. Bd. IX Nr. 852;
stenogr. Ber. 1910 Bd. X.
Verh. d. K. d. R. = Verhandlungen der Kammer der Reichsräte des Bayer. Landtags: stenogr. Berichte 1905/6 Bd. I, Protokoll des III. Ausschusses;
II. Session 1910 Beil. Bd. VI;
stenogr. Berichte 1910 Bd. II.
Vierteljahresschrift des Bayer. Landwirtschaftsrates 1904.
Zeitschrift für Rechtspflege 1910.
Zeitschrift des Landwirtschaftlichen Vereins in Bayern 1893 III/IV. Beilage zum Märzheft.
Sammlung von Entscheidungen des Bayer. Obersten Landesgerichts in Zivilsachen Bd. 13, 14.

GZ. = Güterzertrümmerung.
V. = Vorkaufsrecht.
R. = Rücktrittsrecht.

1. Kapitel.

Bisheriger Rechtszustand und Entstehungsgeschichte des Gesetzes über die Güterzertrümmerung.

§ 1. Einleitung.

Wenn wir unsere Darstellung nicht sofort mit der Erläuterung des Gesetzes über die Güterzertrümmerung vom 13. August 1910 beginnen, sondern einen kurzen Rückblick in die Vergangenheit werfen, so hat dieses Zurückgreifen seinen Grund nicht sowohl in dem Bestreben nach einer herkömmlichen geschichtlichen Fundamentierung der Abhandlung als vielmehr im ganz besonderen Interesse, welches die Vorgeschichte des Gesetzes im allgemeinen bietet.

Diese Vorgeschichte des bayerischen Gesetzes bietet ein geradezu klassisches Beispiel für die Erscheinung, wie rasch mit dem Wandel der Dinge sich Recht in Unrecht wandelt und wie bald Handlungen, welche ehedem der Staat begünstigt und gefördert hatte, nunmehr verpönt und mit Geld-, ja mit Freiheitsstrafen belegt werden, wie es in dem nur etwa 66 Jahre zurückliegenden Gesetz vom Jahre 1852 über die Bekämpfung des gewerbsmäßigen Güterhandels geschehen ist.

Diese Behauptung wird die nun folgende Besprechung der Rechtslage seit Mitte des 18. Jahrhunderts näher belegen. Wir unterscheiden hiebei zwei Abschnitte, den einen von Mitte des 18. Jahrhunderts bis zum Jahre 1861, dem Zeitpunkt der Aufhebung des Gesetzes vom Jahre 1852, und den andern von da bis 1910, dem Jahre des Erlasses des neuen Güterzertrümmerungsgesetzes.

A. Die Gesetzgebung bis zum Jahre 1861.

Während nach dem bayerischen Landrecht von 1756 der Hof samt den dazugehörigen Gebäuden, Grundstücken und Rechten ein unteilbares Ganzes bildete — sie waren Pertinenzien des Hofes — und eine Teilveräußerung nicht zulässig war, brachten die kurfürstlichen Mandate vom 24. März 1762 und 3. August 1772 hierin eine Aenderung:

Es solle die Zertrümmerung von Höfen mit obrigkeitlicher Erlaubnis zulässig sein, ja die Obrigkeit sollte sogar unter Umständen ermächtigt und verpflichtet sein, die Zertrümmerung selbst vorzunehmen, so, wenn es dem Besitzer oder der Grundherrschaft

nicht möglich war, die Höfe ordnungsgemäß zu bewirtschaften. (Mangel an Arbeitskräften ꝛc.)

Das Mandat von 1772 will auch (im Gegensatz zum Anerbenrecht) bei Vorhandensein mehrerer Kinder den Bauernhof unter dieselben geteilt haben.

Die Tendenz ging also damals darauf hinaus, die Höfe zu teilen und zu zertrümmern, um die Zahl der selbständigen bäuerlichen Wirtschaften zu vermehren. Und als im Jahre 1799 die Generaldirektion in Bayern errichtet wurde, wurde als eine ihrer Hauptaufgaben auf dem Gebiete des Landeskulturwesens „die Beförderung der Zerteilung großer Höfe" bezeichnet. [1])

Eine Verordnung vom 6. April 1803 erklärt:

Es gereiche zum höchsten Wohlgefallen, daß nun auch die Güterzertrümmerung so große Fortschritte mache und dadurch die bayerische Landwirtschaft sich zu einem immer höheren Rufe aufschwinge, jede Güterzertrümmerung sei unter dem Vorbehalte der höchsten Bestätigung allgemein zugestanden!

Auch ein Erlaß der kurfürstlichen Landesdirektion vom 27. Februar 1805 läßt sich dahin vernehmen:

„Nach staatswirtschaftlichen Ansichten befördert nichts die Vergrößerung des Produktionsfeldes und der zweckmäßigen Bevölkerung mehr, als die Auflösung der Gebundenheit der Güter; auch haben darüber hier zu Lande aus den neuesten Erfahrungen seit den letzten Güterzertrümmerungsmandaten die fruchtbarsten Resultate sich an den Tag gelegt: deswegen wurden Seine kurfürstliche Durchlaucht vermöge höchster Entschließung vom 22. dieses wiederholt gnädigst festzusetzen bewogen, daß die Zertrümmerungen der Güter auf jede mögliche Art nach den bisherigen Normen befördert werden sollen ꝛc." [2])

Das Regierungsblatt vom Jahre 1806 belobt einen Landrichter öffentlich, weil er die schwere Aufgabe gelöst habe, ein auf der Gant gestandenes Gut durch eine geschickte Zertrümmerung nicht nur für die Gläubiger, sondern auch für die Kinder des Hofbesitzers so zu retten, daß zwei Kinder darauf versorgt seien und selbst den übrigen acht Kindern eine günstige Aussicht zu ihrem Fortkommen gesichert sei. [3])

Und im Reg.-Blatt von 1801 Seite 318 fand eine Bekanntmachung Aufnahme, durch welche ein Güterhandlungsbureau für Südwestdeutschland seine Dienste empfehlen konnte.

---

[1]) vgl. Hausmann S. 92 ff.
[2]) vgl. Reg.Bl 1805 S. 359.
[3]) Reg. Bl. 1806 S. 290 ff.

Diese Förderung der Güterzertrümmerung fand auf gesetzlichem Wege auch fernerhin noch Ausdruck in den Bestimmungen des Gesetzes vom 11. September 1825, Ansässigmachung und Verehelichung betr., und des revidierten Gesetzes vom 1. Juli 1834 über Ansässigmachung und Verehelichung.

Im § 3 des letzteren Gesetzes ist z. B. in teilweiser wörtlicher Uebereinstimmung mit dem ersten Gesetze die freie Teilbarkeit der Güter festgesetzt bis zu einer gewissen Mindestgröße; auch die Zerschlagung in noch kleinere Parzellen als solche, auf welchen das Steuerminimum von einem Gulden hafte, sei bei ludeigenen Gütern unbedingt, bei gebundenen Gütern aber nach Uebereinkunft des Gutsherrn und des Grundholden gestattet.

Aber auch soweit die Einwilligung der Gutsherrschaft zur Güterzertrümmerung erforderlich war, konnte der grundherrliche Konsens gerichtlich suppliert werden. [4])

Allein schon Ende der dreißiger Jahre setzte der Umschwung in unserer Frage ein.

In den Verhandlungen der Landräte für Oberbayern und für Schwaben und Neuburg von 1839 bezw. 1840 wurde gegen die fortschreitende Güterzertrümmerung Klage erhoben und Abhilfe begehrt. In dem Abschied für ersteren Landrat wird ausgeführt:

„Die für das allgemein staatspolizeiliche und kulturelle Interesse überhaupt wie für jenes der Forstwirtschaft und der Forstpolizei insbesondere sehr erheblichen Nachteile, welche der Landrat den aus Gewinnsucht unternommenen Gutszertrümmerungen, insbesondere der damit verbundenen Abtreibung der Holzanteile beimißt, sind uns schon früher nicht entgangen und wir haben unsere kgl. Kreisregierungen deshalb zur sorgfältigen Wachsamkeit und strengsten Einschreitung anweisen lassen. Wir erwarten, daß diese Weisung auf das pünktlichste vollzogen werde und machen sämtliche Behörden, deren Wirkungskreise dieser Gegenstand angehört, hierauf besonders verantwortlich. [5])

Im Abschied für letzteren Landrat wird ausgeführt:

„Es ist unser ernster Wille, daß den verderblichen Güterzertrümmerungen und der an die Art ihrer Ausführungen untrennbar sich knüpfenden Zerstörung des bäuerlichen Wohlstandes durch kräftige Handhabung der dagegen bestehenden Anordnungen begegnet werde. Unsere Regierung von Schwaben und Neuburg hat hierüber unter Rücksichtnahme auf die

[4]) vgl. Hausmann S. 138 ff.
[5]) vgl. Reg.Bl. 1839 S. 515.

vom Landrat vorgetragenen Erscheinungen mit besonderer Sorgfalt zu wachen." [6])

Im Jahre 1842 richteten die Stände an die Krone die Bitte, nähere Bestimmungen über die Güterzertrümmerungen vorzulegen, inzwischen aber schon jetzt Vorsorge zu treffen, daß die Mißbräuche entfernt werden, welche durch die Gewinnsucht der Güterhändler, Zwischen- und Unterhändler aus allen Ständen bei Güterzertrümmerung entstehen. [7])

Auch die Regierungen von Oberbayern, der Oberpfalz und Mittelfranken sprachen sich für ein gesetzgeberisches Vorgehen gegen die Güterzertrümmerungen aus. [8])

Im Jahre 1852 legte die Staatsregierung einen Gesetzentwurf zur Bekämpfung der Gutszertrümmerung vor.

Der erste Teil des Entwurfes erklärte ohne Rücksicht auf gewerbsmäßigen Betrieb des Güterhandels die Zertrümmerung landwirtschaftlicher Komplexe nur unter der Voraussetzung für zulässig, daß der Restkomplex des Gutes noch mit einem Simplum der Grundsteuer von wenigstens 3 Gulden belegt bleibe, fand jedoch nicht die Zustimmung des Landtages, weshalb der Landtagsabschied vom 28. Mai hierzu bemerkt:

„Wir bedauern, daß über diejenigen Bestimmungen des Gesetzentwurfes, welche den Güterzertrümmerungen eine objektive Schranke setzen wollten, eine Vereinbarung der Kammern nicht erzielt werden konnte und behalten uns vor, deshalb beim nächsten Landtage eine erneute Vorlage zu machen." [9])

Dagegen fand der zweite Teil des Entwurfes, welcher die Bekämpfung des gewerbsmäßigen Güterhandels bezweckte, die Zustimmung des Landtages und wurde als Gesetz vom 28. Mai 1852, die gewerbsmäßigen Gutszertrümmerungen betr., verkündet. Die wesentlichen Bestimmungen enthalten die Artikel 1, 2 und 3.

Art. 1.

Wer die parzellenweise Veräußerung landwirtschaftlicher Gutskomplexe gewerbsmäßig betreibt, desgleichen wer solchen Unternehmungen als Zwischenhändler oder in irgend einer anderen Weise gewerbsmäßig Vorschub leistet, soll mit Gefängnis bis zu drei Monaten und mit Geldbuße von 100 bis 1000 Gulden bestraft werden.

---

[6]) vgl. Reg.Bl. 1840 S. 841.
[7]) Goldschmit S. 9.
[8]) vgl. Lerchenfeld S. 9.
[9]) Weber, Band 4 S. 397.

Art. 2.

Als gewerbsmäßig handelnd wird derjenige angesehen, welcher sich bei der parzellenweisen Veräußerung von wenigstens drei landwirtschaftlichen Gutskomplexen auf eine der in Art. 1 bezeichneten Art in gewinnsüchtiger Absicht beteiligt. Diese Bestimmung kommt auch dann zur Anwendung, wenn die beiden ersten Beteiligungsfälle schon vor der Verkündung des gegenwärtigen Gesetzes stattgefunden haben.

Art. 3.

Wer nach einmal erlittener Bestrafung sich neuerdings bei Unternehmen der in Art. 1 bezeichneten Art beteiligt, soll mit Gefängnis bis zu 6 Monaten und Geldbuße von 200 bis zu 2000 Gulden belegt werden.

Aus der vordem begünstigten Tätigkeit der Güterhändler war nun ein ziemlich schwer bestraftes Vergehen geworden!

Das Gesetz hatte eine kurze Lebensdauer. Es wurde alsbald von allen Seiten bekämpft. Wie Pfleger hervorhebt, weisen die einzelnen Strafbestimmungen eine derartige Häufung von komplizierten Tatbestandsmerkmalen auf, daß die praktische Durchführung des Gesetzes auf die tatsächlich unter das Gesetz fallenden Vorkommnisse von vornherein in Frage stehen mußte. Die Begriffe: gewinnsüchtige Absicht, Veräußerungsgeschäft wurden zudem in der Literatur wie in der Praxis der Gerichte ziemlich einschränkend ausgelegt; weiter war nach dem Gesetze nur die gewerbsmäßige Beihilfe zur gewerbsmäßigen Güterzertrümmerung strafbar, nicht aber die gewerbsmäßige Beihilfe zur Güterzertrümmerung; mit Rücksicht hierauf war es möglich, die gewerbsmäßige Güterzertrümmerung unter rechtlichen Formen vorzunehmen, welche in keiner Weise strafbar waren.[10])

Als daher im Jahre 1859 die Staatsregierung dem Landtage den Entwurf des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuche vom 10. November 1861 vorlegte, war zwar seitens der Staatsregierung die weitere Giltigkeit unseres Gesetzes nach dem Entwurfe vorbehalten, allein die Kammern der Abgeordneten beschlossen, dem Antrag des Referenten im Gesetzgebungsausschusse entsprechend, das Gesetz aufzuheben, „da über dieses Gesetz die öffentliche Meinung schon längst, wie nicht leicht über ein anderes, den Stab gebrochen habe". Und dieser Beschluß fand die Zustimmung der ersten Kammer.

---

[10]) vgl. Pfleger S. 11 f., Stenglein S. 191, Goldschmit S. 6, Lerchenfeld S. 10.

Durch Art. 3 des GG. zum StGB. vom 10. November 1861 wurde denn auch, indem die Staatsregierung die erhobenen Bedenken fallen ließ, das Güterzertrümmerungsgesetz vom 28. Mai 1852 ausdrücklich beseitigt.

B. Die Rechtsvorschriften von 1862 bis 1910.

Aus der Folgezeit sind in erster Linie zu erwähnen die reichsrechtlichen Vorschriften:

1. Zunächst die Reichsgewerbeordnung in § 35.

Nach § 35III GO. ist, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden in Bezug auf den betreffenden Gewerbebetrieb dartun, der Handel mit ländlichen Grundstücken und der Geschäftsbetrieb der gewerbsmäßigen Vermittlungsagenten für Immobiliarverträge zu untersagen.

Nach § 35V GO. kann die zuständige Landesbehörde, wenn die Untersagung erfolgt ist, die Wiederaufnahme des Gewerbebetriebs gestatten, sofern seit der Untersagung mindestens ein Jahr verflossen ist.

Zugleich ist im § 35VI GO. verordnet, daß Personen, welche dieses Gewerbe beginnen, bei der Eröffnung des Betriebes der zuständigen Behörde hiervon Anzeige zu machen haben.

Durch § 38IV GO. sind die Landeszentralbehörden ermächtigt, Vorschriften darüber zu erlassen, in welcher Weise die vorerwähnten Gewerbetreibenden ihre Bücher zu führen und welcher polizeilichen Kontrolle über den Umfang und die Art ihres Geschäftsbetriebes sie sich zu unterwerfen haben.

Auf Grund dieser reichsrechtlichen Vorschriften wurden in Bayern verschiedene Bestimmungen erlassen, so

a) die Ministerialbekanntmachung vom 1. Januar 1894 betr. den gewerbsmäßigen Betrieb des Handels mit ländlichen Grundstücken [11])

und eine Ministerialentschließung vom 10. Februar 1894, die Vollzugsvorschriften hierzu;

b) die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern betr. den gewerbsmäßigen Betrieb des Handels mit ländlichen Grundstücken vom 3. Oktober 1899 [12])

nebst der Ministerialentschließung vom 9. Oktober 1899, Privatwaldwirtschaft betr.; [13])

---

[11]) GVBl. 1894 S. 12, 78.
[12]) GVBl. 1899 S. 844.
[13]) MABl. 1899 S. 553.

c) die Bekanntmachung des gleichen Ministeriums vom 4. April 1908 betr. den gewerbsmäßigen Betrieb des Handels mit ländlichen Grundstücken; [14])

d) die Bekanntmachung des gleichen Ministeriums vom 18. Dezember 1883, die in § 35III GO. aufgeführten Betriebe betr. [15]).

2. Nach § 367 Z. 16 RStGB. wird bestraft, wer den über das Abhalten von öffentlichen Versteigerungen und über das Verabfolgen geistiger Getränke vor und bei öffentlichen Versteigerungen erlassenen polizeilichen Anordnungen zuwiderhandelt.

Durch die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 17. Oktober 1894, oberpolizeiliche Vorschrift über öffentliche Versteigerungen betr., ist die Verabreichung geistiger Getränke unentgeltlich oder unter Preisermäßigung bei öffentlichen Versteigerungen bei Strafe verboten. [16])

3. Zu erwähnen sind ferner die Novellen zu § 302 RStGB. vom 24. Mai 1880 und 19. Juni 1893, durch welche wucherische Geschäfte beim Grundstückshandel mit Strafe belegt sind, sowie

4. der § 138 BGB., wonach zivilrechtlich Grundstücksgeschäfte, welche gegen die guten Sitten verstoßen, insbesondere wucherische Grundstücksgeschäfte mit Nichtigkeit bedroht sind.

Von bayerischen Spezialgesetzen sind anzufügen:

5. Das Bodenzinsgesetz vom 2. Februar 1898.

Hiernach müssen bei Güterzertrümmerungen sämtliche auf dem zu zertrümmernden Anwesen oder dessen einzelnen Bestandteilen lastenden Bodenzinsen von dem Güterhändler abgelöst werden. Die Unterlassung der Anzeige von dem Vorhaben der Zertrümmerung an das Rentamt ist mit Geldstrafe bedroht, welche dem ein- bis dreifachen Betrage der Ablösungsschuldigkeit gleichkommt. [17])

Ausführungsbestimmungen hierzu enthalten:

a) die Bekanntmachung des Staatsministeriums der Finanzen von 5. Februar 1898 [18]) und

b) die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 19. Februar 1898. [19])

6. Die Novelle zum Forstgesetz vom 26. Februar 1898.

Nach Art. 42a und b haben Güterhändler bei Erwerb und Veräußerung von Waldgrundstücken an die zuständige Forstbehörde

---

[14]) GDBl. 1908 S. 255.
[15]) GDBl. 1883 S. 495.
[16]) GDBl. 1894 S. 587.
[17]) GDBl. 1898 S. 19.
[18]) Fin.MBl. 1898 S.31.
[19]) MABl. 1898 S. 66.

Anzeige zu erstatten und für die Abholzung und Lichthauung solcher Grundstücke die forstpolizeiliche Genehmigung einzuholen. [20])

7. Nach Art. 47 Flurbereinigungsgesetz vom 29. Mai 1886 bezw. 30. Juli 1899 dürfen die einer Flurbereinigung unterworfenen Grundstücke nur in einer Weise abgeteilt werden, daß die einzelnen Parzellen Zufahrtswege behalten oder neue erhalten.

8. Nach dem Gewerbesteuertarif vom 9. Juni 1899 B 3 No. 52 unterliegen Güterhändler einer erhöhten Gewerbesteuer. [21])

9. Der Art. 262 des Gebührengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1910, wodurch die Gebührenfreiheit bei Versteigerung landwirtschaftlicher Produkte für die anläßlich gewerbsmäßiger Zertrümmerungen vorgenommenen Versteigerungen aufgehoben worden ist. [22])

§ 2. Die Bewegung gegen die Güterzertrümmerung in Bayern um die Wende des neunzehnten Jahrhunderts.

I.

Durch das EG. zum bayerischen StGB. vom 10. November 1861 war das Güterzertrümmerungsgesetz vom 28. Mai 1852 aufgehoben worden. Ein neues Gesetz wurde zunächst nicht in Auge gefaßt; vielmehr trat die Frage nach einem solchen Gesetz gegenüber anderen großen Aufgaben der Zeit in den Hintergrund.

In eigentlichen Fluß geriet die Frage erst gegen die Wende des 19. Jahrhunderts und zwar ist in dieser Richtung in erster Linie von Belang die Stellung, welche die landwirtschaftlichen Vertretungen zu einem gesetzlichen Vorgehen gegen die Güterzertrümmerung einnahmen.

a.

Im Jahre 1890 tagte die Wanderversammlung der bayerischen Landwirte zu Landshut und hatte als Hauptberatungsgegenstand auf die Tagung die Frage gesetzt: welchen wirtschaftlichen Einfluß äußert zur Zeit die Güterzertrümmerung und mit welchen Maßnahmen wäre derselben entgegenzuwirken? [1])

Der Berichterstatter Freiherr von Soden-Fraunhofen stellte, wie Lerchenfeld im Auszuge mitteilt [2]), den Vorteilen der Güterzertrümmerung, das sind Erleichterung der Entstehung von Klein-

---

[20]) GDBl. 1908 S. 84.
[21]) GDBl. 1899 S. 275.
[22]) GDBl. 1910 S. 311.
[1]) Denkschrift 1 S. 347.
[2]) Lerchenfeld S. 19.

gütern und Ansiedelung landwirtschaftlicher Arbeitskräfte — die vorwiegenden Nachteile — das sind übermäßige Wertsteigerung von Grund und Boden, Verschuldung und Entzug von Betriebskapital bei den Teilkäufern, ungeeignete Gestaltung der betroffenen Anwesen, insbesondere der Restgüter, Verwüstung der Wälder gegenüber und sprach sich für die Erwägung gesetzlicher Maßnahmen in der Richtung aus, daß die Teilbarkeit des ländlichen Grundbesitzes beschränkt, der Sorglosigkeit beim Abschluß von Immobiliarverträgen durch Formvorschriften entgegengewirkt, wider Wuchergeschäfte der Strafschutz gewährt, endlich und hauptsächlich, daß der Güterzertrümmerung auf dem Wege des damals noch geltenden württembergischen Gesetzes von 1853 begegnet werden müsse [3]).

b.

Am 3. Oktober 1893 beschloß das Generalkomitee des landwirtschaftlichen Vereins auf Grund der Referate des Geheimrats Dr. von Helfferich und des Freiherrn von Soden-Fraunhofen, die Staatsregierung um Vorlage eines Gesetzentwurfes und um entsprechende Verwaltungsmaßnahmen gegen die Schäden der Güterzertrümmerung zu ersuchen.

Ersterer empfahl gesetzliche Einführung des Anerbenrechts bei voller Freiheit der Verfügung durch Rechtsakte unter Lebenden und von Todeswegen, ferner teilweise Uebernahme der Bestimmungen des württembergischen Gesetzes vom Jahre 1853, insbesondere die Verkaufssperre von drei Jahren, sodann polizeiliche Maßnahmen zur Hintanhaltung gewisser Mißbräuche bei Versteigerungen und Einführung einer Reuefrist bei Immobiliarversteigerungen.

Dagegen verwarf Helfferich jede Beschränkung der freien Teilbarkeit und Belastung des Grundeigentums, die behördliche Genehmigung der Zertrümmerungsgeschäfte, Strafvorschriften gegen gewerbsmäßige Güterhändler nach Art des bayerischen Gesetzes von 1852 und endlich die Belastung der Zertrümmerungsgeschäfte mit besonderen Abgaben und Steuern. [4])

c.

Am 15. Juli 1903 schlug der Abgeordnete Dr. Heim in der Generalversammlung der bayerischen Zentraldarlehenskasse vor, die landwirtschaftlichen Genossenschaften sollten ihre Mitglieder bei Konventionalstrafe verpflichten, von Güterzertrümmerern nichts

[3]) Denkschrift 2 S. 19.
[4]) Zeitschrift des landwirtschaftlichen Vereins in Bayern 1893 S. 537 und 1894 III/IV. Beilage zum Märzheft.

zu kaufen, sodann sollte den eine Zertrümmerung durchführenden Darlehenskassen die Besitzveränderungsgebühr erlassen, event. sogar Anerkennungen oder Prämien gewährt werden. [5])

d.

Im Jahre 1904 kam der bayerische Landwirtschaftsrat bei den Verhandlungen über das Ergebnis der von der Staatsregierung bei den äußeren Behörden und den Organen des landwirtschaftlichen Vereins veranstalteten Umfrage auf Grund eines Referates des Freiherrn von Freyberg-Eisenberg zu folgenden Beschlüssen:

„In Anbetracht des großen Schadens, den die gewerbsmäßige Güterzertrümmerung der bayerischen Landwirtschaft in doppelter Richtung verursacht:

a) durch einen im Durchschnitt übermäßig hohen Vermittlergewinn, dessen bare Summen der betr. Gegend entzogen werden,

b) durch den Anreiz zu unvernünftig hohen Grunderwerbspreisen, die bei damit zusammenhängender Verschuldung für die Besitznachfolger wiederum verhängnisvoll werden;

andererseits in Anbetracht der Notwendigkeit, den legitimen Grundstücksverkehr nicht mehr als unvermeidlich zu beschränken und auch die Zerschlagung von schwer zu bewirtschaftenden größeren Besitzungen, sowie die Schuldentlastung durch Wegverkauf von Parzellen nicht unmöglich zu machen,

empfiehlt sich eine energischere Bekämpfung der gewerbsmäßigen Güterzertrümmerung unter möglichster Schonung des sonstigen Verkehrs mit Grund und Boden."

I. Die Bekämpfung der Güterzertrümmerung nach württembergischem Muster (mit dreijähriger Sperrfrist zwischen Ankauf und parzellierendem Wiederverkauf) [6]), fährt der Beschluß fort, komme in ihrer Wirkung einem Verbot der Zertrümmerung unter Zulassung von Ausnahmen auf dem Wege der Dispensation gleich und wäre daher der geradere Weg vorzuziehen, für Zertrümmerungen überhaupt die behördliche Genehmigung vorzuschreiben.

Eventuell wären für den Fall der Einführung eines Gesetzes nach dem württembergischen Muster die Unterfragen der Umfrage dahin zu beantworten:

a) das Zertrümmerungsverbot hätte zu gelten für alle geschlossen bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen von 5 ha aufwärts,

---

[5]) Goldschmit S. 14.
[6]) vgl. § 5, 2 dieser Abhandlung.

b) die Sperrfrist bis zum Wiederverkauf wäre auf drei Jahre festzusetzen,

c) die Einführung eines sofort verkäuflichen Freiteiles erscheine nicht angezeigt; es wären nur Arrondierungstäusche zuzulassen, im übrigen ein Wegverkauf von Dispens abhängig zu machen,

d) für zuständig zur Dispenserteilung wären die Distriktsverwaltungsbehörden zu erklären,

e) das Verbot müßte allgemein, nicht bloß für gewerbsmäßige Güterhändler gelten, da dieser Begriff schwer zu definieren und eine Umgehung durch Strohmänner sonst nicht zu verhindern ist,

f) von den im württembergischen Gesetze vorgesehenen Ausführungen wäre Ziffer 1 dahin zu ergänzen, daß die Befreiung vom Veräußerungsverbot in Wegfall kommt, wenn der Erwerber des Anwesens im Zwangsversteigerungs- oder Konkursverfahren ein Güterhändler oder ein Beauftragter oder Bevollmächtigter eines solchen ist. Ferner wäre eine weitere generelle Ausnahme aufzunehmen für Bezirke in einem gewissen Rayon um größere Städte und für solche Bezirke, in denen eine rege Bauspekulation herrscht.

II. Die Einführung von geschlossenen Hofgütern ist unbeschadet der Einführung eines Intestat-Anerbenrechts angesichts der Unbeliebtheit jeder Beschränkung der wirtschaftlichen Selbständigkeit bei der landwirtschaftlichen Bevölkerung nicht zu empfehlen, umsoweniger als das bayerische Erbgütergesetz noch in Geltung ist.

III. Der Erwerb bedrohter landwirtschaftlicher Anwesen durch Gewährung billiger Darlehen aus Staatsmitteln empfiehlt sich:

1. nicht für die Gemeinden, die hierzu weder finanziell in der Lage sind, noch meistens geeignete Organe für solche Immobiliargeschäfte besitzen,

2. dagegen wohl für gemeinnützige Vereine, insbesondere für die Darlehenskassenvereine, soferne sie genaue Finanzierungspläne vorlegen können und den eventuellen Gewinn nur zu einem gewissen Prozentsatz im Maximum etwa 10 %) selbst behalten, den Rest auf Verkäufer und Käufer repartieren.

IV. Die Einführung einer gesetzlichen Kautionspflicht zur Sicherung der Wiederaufforstung von Waldflächen, welche anläßlich einer Güterzertrümmerung zum Abtrieb gebracht werden, erscheint dringend angezeigt und zwar:

1. allgemein, nicht blos für gewerbsmäßige Güterzertrümmerer (z. B. auch für die betreffenden Parzellen ankaufenden Holzhändler),

2. in der Weise, daß die Kaution im Betrag der voraussichtlichen Aufforstungskosten bis zum Nachweis der gelungenen

Aufforstung, mindestens aber zwei Jahre, zurückbehalten wird.

V. Die an Stelle eines Gesetzes nach württembergischem Muster oben vorgeschlagene Einführung einer allgemeinen behördlichen Genehmigung für Güterzertrümmerungen hätte zu gelten:

1. allgemein (vergleiche oben Ziff. 1e) für alle beabsichtigten Güterzertrümmerungen von bisher in einer Hand bewirtschafteten Anwesen von 5 ha aufwärts, sofern dadurch das Anwesen entweder ganz aufgelöst oder in seinem Bestand um mindestens ein Drittel reduziert werden soll (im Zweifel könnte als Kriterium die Wegversteigerung des ganzen Inventars dienen),

2. stünde die Verbescheidung den Distriktsverwaltungsbehörden zu (mit Beschwerde in einfacher Verwaltungsbeschwerde),

3. wäre der Vollzug sicherzustellen:

a) durch eine gesetzliche Anzeigepflicht an die zuständige Behörde, deren Unterlassung oder dolose Umgehung unter gerichtliche (nicht polizeiliche) Strafe zu stellen wäre,

b) durch ein Verbot der Umschreibung in den öffentlichen Büchern vor erbrachtem Nachweis der erfolgten Genehmigung,

4. der behördlichen Genehmigung hätte vorauszugehen eine Einvernahme des in den beteiligten Gemeinden bestehenden Darlehenskassenvereins, in Ermangelung eines solchen der Gemeindebehörde mit etwa achttägiger Rückäußerungsfrist (was praktisch dem von manchen Seiten geäußerten Rücktrittsrechte gleichkäme),

5. die nachgesuchte behördliche Genehmigung kann nur aus Erwägungen der Landeskultur versagt oder an Bedingungen geknüpft werden,

6. anläßlich der Instruktion des Gesuches wäre nach Möglichkeit auf Durchführung einer als unvermeidlich oder als rationell anerkannten Güterzertrümmerung auf eigene Rechnung des Vorbesitzers oder durch gemeinnützige Vereine in gemeinnützigem Sinne hinzuwirken.

VI. Von den sonstigen Vorschlägen zur Einschränkung der gewerbsmäßigen Zertrümmerung erscheinen beachtenswert:

1. die Einführung einer gesetzlichen Beschränkung der Kaufschillingsresthypotheken (Fristen) auf die neuzugekauften Grundstücke mit Ausschluß von Verbandshypotheken,

2. eine gesetzliche Verpflichtung der Zertrümmerer, außer den Bodenzinsen auch alle Komplexlasten abzulösen,

3. die Errichtung einer öffentlichen Behörde, welche die Regelung des Güterhandels zu übernehmen hätte — Landgüteramt,

4. die Ermäßigung der staatlichen (und eventuell gemeind-

lichen) Besitzveränderungsgebühr für intervenierende Darlehenskassenvereine.[7])

Eine wesentliche Abweichung von den unter 1 a und b geschilderten Ansichten zeigen diese Beschlüsse des Landwirtschaftsrates in der Ablehnung der dreijährigen Sperrfrist für die Veräußerung des zu zertrümmernden Anwesens und in der Befürwortung der behördlichen Genehmigung jeder Güterzertrümmerung an deren Stelle, ein Vorschlag, dem der spätere Regierungsentwurf des GG. gefolgt ist.

e.

Der Deutsche Landwirtschaftsrat behandelte in seiner 34. Plenarversammlung vom Jahre 1906 die Frage zunächst vom Gesichtspunkte des Grundstückswuchers aus.

Anknüpfend an die Strafgesetznovelle von 1893 über den Sachwucher (§302e RStGB.) erklärte der Deutsche Landwirtschaftsrat damals die reichsgesetzlichen Vorschriften für genügend und zweckentsprechend und empfahl, statt der reichsrechtlichen Regelung die Frage auf dem Wege der Landesgesetzgebung zu ordnen.

Die in den einzelnen Teilen des Deutschen Reiches herrschenden verschiedenartigen Verhältnisse schlössen die reichsgesetzliche Regelung aus; es erscheine aber dringend geboten, durch die Landesgesetzgebung den auf diesem Gebiete herrschenden Mißständen entgegenzutreten; es kämen für die Bekämpfung des Grundstückswuchers folgende Gesichtspunkte und Maßnahmen in Betracht:

I. Der Grundstückswucher ist im Hinblick auf die durch denselben entstehende Schädigung des Vermögens der ländlichen Bevölkerung, sowie eine häufig vorkommende gemeinschädliche Mobilisierung und Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes mit allen möglichen Maßnahmen der Gesetzgebung und Verwaltung zu bekämpfen und hintanzuhalten.

II. Bei der Beurteilung der Fragen, inwieweit Gutszertrümmerungen sich als Grundstückswucher charakterisieren, ist zu beachten,

a) welche Ursachen und Anlässe den Gutszertrümmerungen vorgelegen haben,

b) daß unter gewissen Verhältnissen Gutszertrümmerungen nicht zu umgehen sind und dem Bedürfnis einer zeitgemäßen Grundbesitzverteilung entsprechen können.

III. Diese Gesichtspunkte sind maßgebend für die Art und Weise der Bekämpfung des Grundstückswuchers, wobei immmerhin

[7]) vgl. Vierteljahresschrift des bayerischen Landwirtschaftsrates 1904 Bd. IV S. 37 ff. Beil. 167.

eine zu weit gehende Gebundenheit des Grundbesitzes und Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Grundkredits zu verhüten wäre.

IV. Die im BGB., im RStGB. und der RGO. enthaltenen Vorschriften zur Bekämpfung des wucherischen Güterhandels erscheinen bei richtiger Anwendung als zweckentsprechend und genügend.

V. Der Landesgesetzgebung muß es überlassen bleiben, die in der Reichsgesetzgebung enthaltenen diesbezüglichen Vorschriften den Landesverhältnissen entsprechend auszugestalten.

VI. Dabei kann in Betracht kommen:

a) in direkter Hinsicht:

1. Beschränkung der Wiederveräußerung der durch Kauf oder Tausch erworbenen Grundstücke (württ. AG. z. BGB.),

2. Einführung einer allgemeinen behördlichen Genehmigung für Gutszertrümmerungen unter Berücksichtigung der dieselben begleitenden Umstände,

3. polizeiliche Beaufsichtigung der Geschäftsgebahrung der Güterhändler,

4. Vorschriften, betreffend Wiederaufforstung abgetriebener Waldungen.

b) in indirekter Hinsicht:

5. Einrichtungen behufs planmäßiger Schuldentlastung und Schulderleichterung des ländlichen Grundbesitzes,

6. Einführung eines auf dem Prinzip des Anerbenrechtes beruhenden Intestaterbrechtes,

7. innere Kolonisation auf dem Wege der Rentengutsbildung, Errichtung öffentlicher Behörden behufs Regelung des Güterhandels (Generalkommission, Landgüterämter),

8. öffentliche Anstalten für Verkoppelungssystem bezw. Flurbereinigung,

9. gesetzliche Vorschriften über ein unteilbares Parzellen-Minimum,

10. Anregung und Begünstigung der Darlehenskassenvereine zur Intervention bei drohenden Fällen der Gutszertrümmerung, sowohl durch direkte Zuwendung öffentlicher Mittel, als indirekt durch Ermäßigung der Besitzveränderungsgebühren. [8])

Diese Verhandlungen und Vorschläge kranken an dem Mißstande, daß die Begriffe Grundstückswucher und gewerbsmäßige Güterzertrümmerung nicht auseinandergehalten sind; sie konnten daher von vornherein zu keinem anderen Ergebnisse als dem eben angegebenen führen. Zudem bestand auf der Versammlung eine

[8]) vgl. Goldschmit S. 18 und 19.

ziemlich große Gegnerschaft gegen gesetzliche Maßnahmen auf diesem Gebiete überhaupt und, da überdies der Berichterstatter selbst, Freiherr von Cetto, in seinem eingehenden Berichte unter besonderer Erörterung der bayerischen Verhältnisse gegen jedes unmittelbare gesetzliche Einschreiten gewichtige Bedenken erhob und die überwiegende Bedeutung mittelbarer Maßnahmen betonte, insbesondere die des Eingreifens der Darlehenskassenvereine, sowie der Gesundung der bäuerlichen Besitz- und Wirtschaftsverhältnisse im allgemeinen, so war es erklärlich, daß der deutsche Landwirtschaftsrat eine ablehnende Stellung einnahm und sich mit der Verweisung der Frage vor das Forum der Einzelstaaten begnügte.

2.

Aus den Verhandlungen des bayerischen Landtages sind diejenigen des Jahres 1905/06 hervorzuheben.

Am 7. Oktober 1905 hatten die Abgeordneten Dr. Jäger und Dr. Pichler den Antrag eingebracht, die Kammer wolle beschließen, es sei an die K. Staatsregierung das Ersuchen zu richten, dem gegenwärtig versammelten Landtage Vorlagen über Maßregeln zur Hintanhaltung der Schäden der gewerblichen Güterzertrümmerung zu unterbreiten, wozu verschiedene ergänzende Anträge kamen. [9])

Das Plenum der Abgeordnetenkammer faßte darauf am 10. Mai 1906, dem Antrage des Wirtschaftsausschusses entsprechend, den Beschluß, es sei die K. Staatsregierung zu ersuchen, dem Landtage baldtunlichst einen Gesetzentwurf zur Abwehr der Schäden vorzulegen, welche der landwirtschaftlichen Bevölkerung durch die gewerbsmäßige Güterzertrümmerung erwachsen, und es seien die beiden Referate der Abgeordneten Freiherrn von Freyberg (Anlage 1) und Neuner (Anlage 2), sowie die beiden Anträge des Abgeordneten Dr. Matzinger (Anlage 3 und 4) der K. Staatsregierung als Material zu überweisen.

Nach den vorgängigen, eingehenden Erörterungen wurde das Vorhandensein bedenklicher Mißstände zwar anerkannt, über die Mittel einer befriedigenden und wirksamen gesetzlichen Erfassung des schwierigen Stoffes war aber eine Einigung nicht zu erzielen.[10])

Der Referent Freiherr von Freyberg empfahl in teilweiser Anlehnung an die dreijährige Sperrfrist des württembergischen Gesetzes die Einführung einer behördlichen Genehmigung für die stückweise, in gewinnbringender Absicht erfolgende Wiederveräußerung land- und forstwirtschaftlicher Komplexe von mindestens 5 ha

[9]) Verhandl. d. K. d. Abg. I. Session 1905 Beil. Bd. I Beilage 15.

[10]) Verhandl. d. K. d. Abg stenogr. Berichte 1905/6 Bd. I S. 377, 390 ff. Bd IV S. 37 ff. Beil 167.

während dreier Jahre nach dem Erwerb durch Kauf oder Tausch; die Genehmigung könne auch bedingt erteilt werden; die Genehmigung solle nur aus Gründen der allgemeinen Landeskultur versagt werden dürfen. Vorgesehen sind außerdem bestimmte generelle Ausnahmen von dem Genehmigungsverbote, dann eine Vorschrift, daß die Behörde vor der binnen 14 Tagen zu erlassenden Entscheidung den örtlichen Darlehenskassenverein oder die Gemeindebehörde einzuvernehmen habe, endlich ausgiebige Geldstrafen zu Gunsten der gemeindlichen Armenkasse. [11])

Der Korreferent Neuner wollte nur die Auswüchse der gewerbsmäßigen Güterzertrümmerung beseitigt und diese Geschäfte ihrer Zahl nach eingeschränkt haben, ohne sie gänzlich auszuschließen, wie dies eigentlich im Sinne des württembergischen Gesetzes liege.

Er schlug vor:

Gesetzliche Verpflichtung zur Erstattung einer Anzeige an die Distriktsverwaltungsbehörde vor der Erwerbung eines als ganz bewirtschafteten, landwirtschaftlichen Anwesens durch gewerbsmäßige Güterhändler und behördliche Genehmigung bei stückweisem Wiederverkauf des erworbenen Grundkomplexes;

Schaffung einer vierzehntägigen Bedenkfrist zwischen dem Abschluß des Gutskaufes oder Parzellenverkaufes und der notariellen Beurkundung des Vertrages, wenn der stückweise Wiederverkauf des erworbenen Anwesens binnen drei Jahren erfolgen soll;

Verbot der Ausbedingung eines Reugeldes und sonstiger den Rücktritt vom Vertrag beschränkender Abmachungen;

Verbot der Abwälzung der Beträge für die Ablösung von Bodenzinsen oder Komplexlasten, sowie von Wiederaufforstungskautionen auf den Gutsverkäufer oder Teilkäufer;

Unkündbarkeit der auf wiederveräußerten Gutsteilen durch den Zertrümmerer bestellten Hypotheken.

Im übrigen, also insbesondere auch hinsichtlich der Beteiligung der Gemeinden und Kreditvereine an dem Genehmigungsverfahren, der zwangsweisen Ablösung der Grundlasten und der Sicherheitsleistung bei Waldabschwendungen stimmen die Vorschläge beider Referenten überein; Korreferent Neuner will also namentlich über die Vorschläge des Referenten hinaus einen Schutz des Anwesenbesitzers schaffen und die Verkaufsbeschränkungen von der Größe des Grundkomplexes unabhängig lassen. [12])

Der Beschluß der Kammer der Abgeordneten fand nicht die Zustimmung der Kammer der Reichsräte. Sie beschloß vielmehr

---

[11]) vgl. die citierte Beilage 167 Anlage 1.

[12]) vgl. die citierte Beilage 167 Anlage 2; Lerchenfeld S. 24.

über deren Beschluß vom 10. Mai 1906 zur Tagesordnung überzugehen in der Erwägung, daß die K. Staatsregierung im Anschluß an die Ministerialbekanntmachung vom 1. Januar 1904 weitere sachdienliche Maßregeln treffen könne, sowie, daß ein Teil der in der Kammer der Abgeordneten gemachten Vorschläge großen Bedenken unterliege, ein anderer aber bei den einschlägigen Spezialgesetzen seine Erledigung zu finden hätte. [13])

Die geäußerten Bedenken betrafen unter anderem die Einführung einer gesetzlichen Reuefrist; nach dem Ausschußprotokoll fanden die Vorschläge der II. Kammer auch deshalb keinen Anklang, weil sie tatsächlich auf ein Gesetz nach württembergischem Muster hinausliefen, die Aussicht auf eine sichere Wirkung gegen die unleugbaren Auswüchse des gewerbsmäßigen Güterhandels jedoch vermissen ließen, übrigens solche Mißstände ebenso bei dem Handel mit ganzen Anwesen wie bei der Güterzertrümmerung vorkämen.

Der Staatsminister des Innern erklärte bei dieser Gelegenheit, daß

> zur Zeit ein Gesetzentwurf zur Verhütung der GZ. noch nicht in Aussicht zu nehmen sei, die K. Staatsregierung aber die Sache im Auge behalten werde. [14])

Weitere Anträge wegen Bekämpfung der Güterzertrümmerung liegen vor aus dem Jahre 1908.

Es sind die Anträge der Abgeordneten Dr. Casselmann, Dr. Hammerschmidt, Dr. Müller-Hof I, Köhl, Dr. Goldschmit und Genossen, Dr. Jäger-Dillingen, Dr. Pichler und Genossen.

Sie sind zusammengefaßt in einem Antrage des besonderen XIII. Ausschusses zur Beratung der Anträge, die Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse im Königreich Bayern betreffend. Dieser Antrag wurde durch Plenarbeschluß der Kammer der Abgeordneten vom 10. August 1908 angenommen. [15])

Infolge des kurz darauf erfolgten Schlusses der Session gelangte jedoch der Beschluß in der I. Kammer nicht mehr zur Beratung.

Aus dem Jahre 1910 ist ein Antrag der Abgeordneten Löwenech und Genossen zu verzeichnen, welcher auf einem anderen Wege der Güterzertrümmerung entgegentreten wollte.

Der Antrag ging dahin:

Die K. Staatsregierung sei zu ersuchen, der Zentraldarlehens-

---

[13]) Verhandl. d. K. d. Reichsräte stenogr. Ber. 1905/6 Bd. I S. 268, Protokoll des III. Ausschusses.

[14]) vgl. das citierte Protokoll; Lerchenfeld S. 25.

[15]) Verhandl. d. K. d. Abg. stenogr. Ber. 1908 Bd. VI S. 672.

kasse der landwirtschaftlichen Darlehenskassenvereine ein genügend großes, gering verzinsliches Betriebskapital leihweise zur Verfügung zu stellen, um der genannten Kasse die Durchführung von Güterzerteilungen in größerem Umfange wie bisher zu ermöglichen und zwar mit der Verpflichtung, bei der Aufteilung überall da, wo die Verhältnisse es gestatten und erfordern, die Schaffung von Rentengütern zur Ansiedelung von ländlichen Arbeitern durchzuführen. [16])

Dieser Antrag wurde jedoch zurückgezogen, weil nach der Erklärung der Staatsregierung bei der augenblicklichen finanziellen Lage der Zentraldarlehenskasse kein Bedürfnis für Staatszuschüsse vorliegt. Auch war inzwischen der Entwurf der Staatsregierung zu einem GG. dem Landtage unterbreitet worden.

3.

Die Staatsregierung hatte durch Ministerialentschließung vom 29. März 1903, nachdem sie sich schon vorher verschiedentlich mit der Frage der Bekämpfung der Güterzertrümmerung befaßt hatte, eine umfassende Umfrage veranstaltet.

Der Fragebogen, welcher den Distriktsverwaltungsbehörden, Kreisregierungen, den landwirtschaftlichen Bezirks- und Kreisausschüssen zugeleitet wurde, lautete:

I.

Empfiehlt sich zur Hintanhaltung des bei baldiger Zertrümmerung nach dem Anwesenserwerb zumeist eintretenden Gewinnes für den Zertrümmerer der Erlaß eines Gesetzes nach dem Vorbilde der Art. 172—174 des württembergischen Ausführungsgesetzes vom 28. Juli 1899 zum BGB. (vgl. Anlage)?

Wenn ja

1.

An welche Größe des in einer Hand bewirtschafteten Anwesens wäre das Verbot des stückweisen Wiederverkaufes zu knüpfen?

2.

Wie lange wäre die Sperrfrist zu bemessen?

3.

Erscheint die Einführung eines Freiteiles angezeigt, welcher schon vor Ablauf der Sperrfrist in Verkehr gebracht werden darf? Wie groß sollte der Freiteil sein?

4.

Welcher Behörde wäre die Befugnis zur Zulassung von Ausnahmen von dem Verbote (Art. 173 Ziff. 5 des württembergischen Gesetzes) zu übertragen?

---

[16]) Verhandl. d. K. d. Abg. 1910 Beil. Bd. IX Beil. 799.

Sollten die Bestimmungen Abs. 1 und 2 allgemein oder nur für den Erwerb von Grundbesitz durch gewerbsmäßige Güterhändler gelten?

II.

Wäre nach den Verhältnissen des Bezirkes die gesetzliche Einführung sogenannter geschlossener Hofgüter, die zwar als Ganzes unbeschränkt veräußert und vererbt, von denen aber ohne Genehmigung der Verwaltungsbehörde Teile nicht abgetrennt werden dürfen, möglich und angezeigt?

Wäre die Erklärung eines landwirtschaftlichen Anwesens zu einem geschlossenen Hofgute ausschließlich dem Willen des Eigentümers zu überlassen (Anmeldung zur Höferolle oder dergl.), oder könnte ein gewisser Zwang insofern ausgeübt werden, als in einem bestimmten Verfahren die landwirtschaftlichen Anwesen einer Gemeinde oder eines Bezirks, insoweit sie in der Hauptsache ein zusammenhängendes Ganzes bilden, zu geschlossenen Hofgütern erklärt würden, falls nicht im einzelnen Falle der Eigentümer innerhalb bestimmter Frist Widerspruch erhebt?

III.

Empfiehlt sich, den Erwerb von ländlichen Anwesen, welche durch Zwangsvollstreckung, Konkurs, Zertrümmerung ꝛc. bedroht sind, seitens der Gemeinden oder Darlehenskassen, insbesondere durch Gewährung von Darlehen zu fördern, damit die Gemeinden oder Darlehenskassen die Anwesen entweder an zuverlässige Wirtschafter unter dessen Fortkommen sichernden Bedingungen als Ganzes weitergeben oder eventuell unter Durchführung von Feldbereinigungen geteilt veräußern?

IV.

Ist zur Sicherung der Wiederaufforstung von Waldflächen, welche von Güterhändlern zum Abtriebe gebracht werden, die Einführung einer gesetzlichen Kautionspflicht für diese veranlaßt?

V.

Welche weiteren Maßnahmen sind zur Einschränkung der gewerbsmäßigen Zertrümmerung landwirtschaftlicher Anwesen angezeigt?

Das Ergebnis der Umfrage war nach Lerchenfeld S. 27 und 28 folgendes:

Die Berichte weichen in ihren Schlußfolgerungen und Vorschlägen erheblich voneinander ab, im allgemeinen zeigt sich namentlich in den Kreisen der landwirtschaftlichen Vertretung die Besorgnis einer Wertminderung des Grundbesitzes und die entschiedene Abneigung gegen jede Beschränkung der Verfügungsfähigkeit des

Eigentümers. Im einzelnen hat die Umfrage folgende Beantwortung der einzelnen Punkte ergeben:

Zu 1. Ein Gesetz nach dem württembergischen Muster ist von drei Regierungen (Pfalz, Oberpfalz und Oberfranken), zwei Kreisausschüssen (Oberpfalz und Oberfranken), dann von 81 aus 152 Bezirksämtern und Bezirksausschüssen befürwortet worden; eine Mehrheit dieser unteren Stellen für das Gesetz ist in Oberbayern — 14 gegen 13 —, Oberfranken — 14 gegen 5 —, und Unterfranken — 14 gegen 7 —, Stimmengleichheit ist in 2 Kreisen, Pfalz und Oberpfalz, verzeichnet. In den meisten Fällen decken sich die Gutachten der Bezirksämter und Bezirksausschüsse. Auch bezüglich der Modalitäten eines derartigen Gesetzes, z. B. für die Begrenzung der Sperre nach Fläche und Zeit und für die Zulassung eines Freiteiles herrschen recht verschiedene Ansichten vor; die Mehrzahl ist für die Einbeziehung von Grundkomplexen von 3 oder 5 ha, jedoch schwanken die Vorschläge zwischen 1 und 10 ha, während wieder andere Stellen gar keine Beschränkung oder eine nach Bezirken verschiedene Grenze begutachten. Die Sperrzeit ist zwischen 1 und 6 Jahren, meist aber für 3 Jahre beantragt. Die Einführung eines Freiteils hat eine bedeutende Mehrheit und zwar überwiegend für ein Viertel des Anwesens gefunden; jedoch sind vielfach besondere Voraussetzungen gefordert, z. B. eine bestimmte Größe oder zerstreute Lage des Komplexes, hypothekarische Belastung des Anwesens über die Hälfte des Wertes, dann auch die Ausnahme des Waldes und der Ausschluß der Güterhändler. Die Befugnis zur Ausnahmebewilligung von dem Veräußerungsverbot soll nach der überwiegenden Zahl der Gutachten den Distriktsverwaltungsbehörden zukommen. Endlich ist die Frage, ob ein derartiges Gesetz allgemein oder nur für den gewerbsmäßigen Güterhandel gelten soll, von einer schwachen Majorität im Sinne einer Beschränkung auf den Güterhandel beantwortet worden. Zahlreiche Gutachten äußern Bedenken wegen des aus einem solchen Gesetz drohenden Preisdrucks auf die Güter und der Möglichkeit, das Gesetz zum Nachteil der bäuerlichen Bevölkerung zu umgehen.

Zu 2. Eine recht entschiedene Ablehnung hat der Gedanke der Einführung geschlossener Hofgüter erfahren. Lediglich die Regierung der Oberpfalz, dann der oberpfälzische und oberfränkische Kreisausschuß haben sich zu Gunsten einer solchen Maßregel, jedoch unter Ausschluß jeden Zwanges, ausgesprochen; nach der Ansicht der Mehrzahl unter den Kreisstellen würde ein derartiges Gesetz dem Gefühl der Bevölkerung widerstreben; die oberbayerische Regierung in Verbindung mit dem oberbayerischen Kreisausschuß hält die Schaffung geschlossener Hofgüter ohne gleichzeitige Auf-

nahme des Anerbenrechts für nicht denkbar und das Anerbenrecht selbst für nicht volkstümlich. Von den unteren Stellen haben zu Gunsten zwangsweiser Einführung solcher Güter nur die Bezirksämter Laufen, Tölz, Dilsbiburg, bedingt Beilngries, Eschenbach, Kronach, Lichtenfels, Münchberg, Kissingen, außerdem die landwirtschaftlichen Bezirksausschüsse Mittelfels und Nittenau, für die Einführung ohne Zwang im ganzen 21 Aemter, gegen den Höfeschluß aber 118 Aemter gestimmt. Eine Mehrheit der Aemter zu Gunsten dieser Maßregel hat sich in keinem Kreise gefunden, die altbayerischen Bezirke und Oberfranken vereinigen übrigens 25 von den 32 befürwortenden Unterstellen auf sich. Die Gutachten der Bezirksämter und der Bezirksausschüsse decken sich fast durchweg.

Zu 3. Die Frage nach der Förderung des Erwerbs bedrohter Anwesen seitens der Gemeinden oder Kreditvereine ist, wie folgt, beantwortet:

Das Eingreifen der Gemeinden auf diesem Gebiet begutachten der Kreisausschuß von Unterfranken, dann 96 Bezirksämter und Bezirksausschüsse, darunter einzelne nur mit Einschränkung auf besondere Fälle und verwerfen die sämtlichen Regierungen, sowie Kreisausschüsse, dann 46 untere Stellen. Die Beteiligung der Darlehenskassenvereine an diesem Geschäftsbetrieb findet dagegen allgemeine Billigung mit Ausnahme des Kreisausschusses der Pfalz und von 16 unteren Stellen, die sich im Verhältnis ziemlich gleichmäßig auf die einzelnen Kreise verteilen. Eine unmittelbare staatliche Beihilfe empfehlen außer den Regierungen von Ober- und Niederbayern, den Kreisausschüssen von Oberbayern und der Pfalz, sowie 17 unteren Stellen alle Gutachter. Von einzelnen Seiten, und zwar von Aibling mit Rücksicht auf einen bestimmten Fall, ist jedoch auf die Bedenken hingewiesen, die diesen Körperschaften durch den Mangel an Geschäftsgewandtheit und Unternehmungssinn, in der Gefährdung schwacher Vereine, endlich durch den Anreiz spekulativen Vorgehens drohen.

Zu 4. Die Auflage einer Kaution zu Lasten der Güterhändler, um die Aufforstung abgetriebener Wälder zu sichern, befürwortet eine überwiegende Mehrheit, bestehend aus allen Regierungen, 6 Kreisausschüssen (ohne Mittelfranken und Schwaben) sowie 131 von 150 Bezirksämtern und Bezirksausschüssen. Mehrere Gutachten weisen jedoch auf die Gefahr der Umgehung und Abwälzung auf den ursprünglichen Besitzer hin, auch findet sich der Vorschlag, diese Pflicht auf alle Erwerber von Teilflächen bei Zertrümmerungen, auf Sägewerksbesitzer und sonstige Aufkäufer von Wal-

dungen, ja allgemein auf die Waldbesitzer, vorbehaltlich der Dispensbefugnis der Forstpolizeibehörde auszudehnen. [17])

§ 3. Der Regierungsentwurf.

1.

Die Umfrage und deren Ergebnis führte zunächst, wie sich aus Ziffer 2 ergibt, zu keiner gesetzgeberischen Maßnahme der Regierung. Es bedurfte vielmehr der erwähnten wiederholten Anträge der Volksvertretung und anderer Kreise, bis endlich unterm 10. März 1910 die Staatsregierung dem Landtage den Entwurf eines Gesetzes über die Güterzertrümmerung in Vorlage brachte. [1])

Durch Beschluß der Kammer der Abgeordneten vom 15. März 1910 wurde der Entwurf dem XIII. besonderen Ausschusse (Wirtschaftsausschusse) zur weiteren Behandlung überwiesen.

Dieser bestellte als Berichterstatter den Abgeordneten Freiherrn von Freyberg, als Mitberichterstatter den Abgeordneten Jungwirth.

Ersterer erstattete unterm 10. April 1910 schriftlichen Bericht. In diesem wandte sich der Berichterstatter gegen eine Hauptbestimmung des Entwurfes, die behördliche Genehmigungspflicht; er schlug an deren Stelle die Pflicht einer Anzeigeerstattung vor, ferner beantragte er die Streichung der vom Entwurfe vorgesehenen besonderen Abgabe, die Abkürzung der auf drei Monate bemessenen Vorkaufsfrist; der Entwurf solle weiterhin ergänzt werden durch das Verbot der Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes für den Güterhändler bei der Parzellierung und durch das gesetzliche Rücktrittsrecht des Parzellenkäufers. [2])

Im Plenum der Abgeordnetenkammer wurde der Entwurf im wesentlichen nach den Ausschußbeschlüssen mit 106 gegen 12 Stimmen angenommen. [3])

In der Kammer der Reichsräte übernahm darauf Freiherr von Lindenfels den Bericht über den Entwurf, welchen er am 22. Juni 1910 erstattete, während die Verhandlungen hierüber den I. und III. Ausschuß beschäftigten. [4])

Im allgemeinen fand der Entwurf in der ersten Kammer wenig Anklang. Allerdings empfahl der Referent die Annahme des Entwurfs, jedoch unter Aeußerung mancher Bedenken. Gewichtige Stimmen aber waren direkt für die Ablehnung desselben.

---

[17]) vgl. Lerchenfeld S. 27/28.

[1]) Verhandl. d. K. d. Abg. 1910, Beil. Bd. IX Nr. 852.

[2]) Verhandl. d. K. d. Abg. stenogr. Ber. 1910 Bd. X S. 46.

[3]) Verhandl. d. K. d. Abg. stenogr. Ber. 1910 Bd. X S. 1035 f.

[4]) Verhandl d. K. d. Reichsräte II Session 1910 Beil. Bg VI S. 996 ff. stenogr. Ber. 1910 Bd. II S. 427.

Die Ablehnungsgründe erscheinen beachtenswert genug, um etliche zu erwähnen:

So führte Graf von Preysing aus:

Der vorliegende Gesetzentwurf verdanke seine Entstehung jenen Kreisen, welche seit Jahrzehnten von der wirtschaftlich ungesunden Idee beherrscht würden, man könne auf die Dauer die Intelligenz des einzelnen und insbesondere die Intelligenz des Kaufmanns durch die Durchschnittsleistungen von Genossenschaften, Vereinen ꝛc. ersetzen und welche daher einen der aufgewandten Intelligenz, dem aufgewandten Wagemut, bezw. dem eingegangenen Risiko entsprechenden Gewinn als zum mindesten überflüssig, wenn nicht als unrechtmäßig und im weiteren Sinne als wucherisch betrachten. Das seien jene Kreise, welche die Börse als Giftbaum betrachten und durch Schaffung des Differenzeinwandes die soliden Kreise verdrängt hätten, das sei der gleiche Ideengang, welcher im Mittelalter zum Verbot des Zinsnehmens geführt habe mit dem einzigen Erfolge, daß niemals so hohe Zinsen verlangt und bezahlt worden seien.

Diese ungesunde Idee äußere in dem Entwurfe sich dahin, daß nicht gegen die Güterzertrümmerung als solche, sondern gegen die gewerbsmäßige Güterzertrümmerung erschwerende, zum Teil schikanöse Bestimmungen getroffen seien. Der Güterhandel sei ein außerordentlich schwieriger und riskanter Beruf und bilde daher auch innerhalb der jüdischen Geschäftsleute eine Spezialität. Vereine und Genossenschaften seien ein ganz unzulänglicher Ersatz.

Das Gesetz sei ein Ausnahmegesetz gegen etwa 1000 jüdische Mitbürger, welche nach den im modernen Staatswesen geltenden Grundsätzen nicht bloß ein Recht auf Rechtsgleichheit hätten, sondern es bedeute auch ein Ausnahmegesetz gegenüber vielen Tausenden von landwirtschaftlichen Grundbesitzern und Bauern, deren freies Verfügungsrecht über ihr Eigentum sowohl durch die Einführung des Vorkaufsrechts als auch durch die ausdrückliche Bestimmung, daß der Verzicht auf das Rücktrittsrecht in jedem Falle nichtig sei, aufgehoben werde.

Ferner stelle sich das Gesetz als ein sehr weitgehender Eingriff in das Eigentum, bezw. Verfügungsrecht des Bauern über sein Eigentum dar und das sei das allerernsteste Bedenken, welches er gegen den Entwurf habe. Der Eigentumsbegriff des Bauern zerfalle in zwei oberste Grundsätze:

1. Ich darf dem andern und er mir mein Eigentum nicht nehmen.

2. Er hat mir und ich ihm nichts in sein Eigentum einzureden.

Gegen den zweiten dieser Grundsätze verstoße das Gesetz; es

sei ein patriarchalisch wohlwollender Eingriff gegen die Eigentumsfreiheit und Rechtsgleichheit.

Gegen den Entwurf sprach sich auch entschieden aus Fürst Löwenstein-Wertheim:

In Württemberg sei die Folge die, daß der Grundbesitz von den kleineren Leuten an die Güterhändler nicht verkauft werden könne und daß infolgedessen die kleinen Grundbesitzer massenhaft Angebote an die Großgrundbesitzer machen. Wenn die Landwirte keinen Dienstboten mehr fänden, so sei es selbstverständlich, daß sie eben verkaufen müßten; er sehe gar nicht ein, warum man dies als Mißstand empfinde; das Abtrümmern bringe der Landwirtschaft keinen Schaden, ja es kämen sogar mehr Leute dazu, auf dieselbe Grundfläche, welche früher einem Grundbesitzer gehört habe, nebeneinander ihr Auskommen zu finden.

Desgleichen war Präsident von Auer dagegen:

Es sei ein Ausnahmegesetz gegen das Eigentum; es liege ein wirtschaftliches Bedürfnis nach Güterzertrümmerung vor; es sei schwer zu verkaufen, daher käme es, daß der Grundbesitz im Wege der Güterzertrümmerung veräußert werden müsse; die Bauern seien oft genötigt, zu verkaufen.

Wenn man behaupte, daß die Güterzertrümmerung den Grundwert steigere, so stehe diese Behauptung nicht im Einklang mit dem Grundsatze, daß nur die vermehrte Nachfrage den Preis steigere und nicht das erhöhte Angebot der Ware.

Bekanntlich könne man von den Bauern, selbst wenn man 20 oder 30 % mehr biete als der Grund wert sei, nicht einmal ein Tagwerk erhalten. Wer ein Grundstück notwendig brauche, könne es eben nur bei Gelegenheit einer Güterzertrümmerung bekommen.

Durch die Güterzertrümmerung werde meist eine Verbesserung des landwirtschaftlichen Betriebes herbeigeführt, indem das Grundstück in die Hand eines dafür besser geeigneten Besitzers gelangt; die Landwirtschaft komme also nicht zu Schaden, sie ziehe sogar Nutzen aus der Güterzertrümmerung. Der Bauer werde in Zukunft noch weniger bekommen; es werde ein Sinken des Bodenwertes eintreten ꝛc.

Prinz Ludwig, der jetzige König, empfahl hingegen die Annahme des Entwurfes. [5])

Im Plenum der Kammer der Reichsräte indessen gelangte der Entwurf in der Fassung der Kammer der Abgeordneten schließlich doch mit 38 gegen 20 Stimmen unverändert zur Annahme. [6])

---

[5]) Verhandl. d. K. d. Reichsräte II. Session 1910 Beil. Bd. VI S. 997 ff.

[6]) Verhandl d. K. d Reichsräte stenogr. Ber. Bd. II S 427 ff.

2.

Dem Gesetzentwurf war eine „Begründung" beigefügt, welche die Einbringung des Gesetzes im allgemeinen und die getroffenen Maßnahmen im einzelnen rechtfertigen sollte.

Es ist von Interesse, etliche dieser Ausführungen hervorzuheben:

Wie die Begründung am Eingange bemerkt, haben alle bisherigen Vorschriften eine Beschränkung der Güterzertrümmerung nicht herbeizuführen vermocht. Vielmehr hat die Zerschlagung landwirtschaftlicher Anwesen im Laufe der letzten neun Jahre einen Umfang angenommen, der ein wirksames Einschreiten zum unabweisbaren Bedürfnis macht. Die Zahl der in einem Jahre zertrümmerten Anwesen ist von 549 im Jahre 1900/01 auf 1431 im Jahre 1908/09, die Gesamtfläche der der Zertrümmerung unterworfenen Anwesen von 8605 ha auf 21 555 ha, also um mehr als das 2½fache gestiegen.

Der gewerbsmäßige Güterhandel ist hiebei im letzten Erhebungsjahre in 1173 Fällen mit einer Fläche von 18 665,52 ha, also mit mehr als 80 % (81 bezw. 86,5 %) beteiligt.

Die Gründe für diese Erscheinung sind natürlich nicht allein in der Tätigkeit der Güterhändler zu suchen, sondern liegen in der Hauptsache wohl in der wirtschaftlichen Entwicklung der neueren Zeit. Durch die höheren Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse in den letzten Jahren und durch die Vervollkommnung der landwirtschaftlichen Betriebe in technischer Beziehung hat sich der Wert des Grund und Bodens für den Landwirt erheblich gesteigert, der in der Lage ist, ihn intensiv zu bewirtschaften. Dieser Steigerung des möglichen Ertragswertes ist naturgemäß auch eine Steigerung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gefolgt, die aber in Gegenden mit extensivem Betrieb nicht mehr mit dem tatsächlichen Ertragswert im Einklang steht. Dadurch erklärt es sich, daß die Güterzertrümmerung besonders in Oberbayern und Niederbayern den größten Umfang angenommen hat, wo der mittlere und der großbäuerliche Besitz besonders stark vertreten ist, dessen Bewirtschafter teils infolge des Arbeitermangels, teils wegen Mangels genügenden Betriebskapitals eine intensive Wirtschaftsweise nicht einführen können. Hier übersteigt der Verkehrswert den wirklichen Ertragswert der Grundstücke und die starke Zunahme der Zertrümmerungen ist in der Hauptsache nur die Erscheinungsform des wirtschaftlichen Gesetzes, daß der Boden den Weg zum tüchtigsten Wirt sucht.

Hätte der Geschäftsbetrieb der Güterhändler keine weiteren Folgen als die Beschleunigung dieses Entwicklungsganges, so be-

stände von rein wirtschaftlichem Standpunkte aus wohl keine Verlassung, ihn durch gesetzliche Maßnahmen einzuschränken. Es ist zwar nicht zu verkennen, daß die durch die Tätigkeit der Güterhändler gesteigerte Mobilisierung von Grund und Boden auch wirtschaftliche Schäden für die Allgemeinheit zur Folge hat, weil durch die häufigen Besitzveränderungen erhebliche Ausfälle am Ernteertrag eintreten. Und die Steigerung des Verkehrs landwirtschaftlicher Grundstücke die als Folgeerscheinung des lebhaften Güterverkehrs auftritt, bedeutet volkswirtschaftlich nicht nur keinen Gewinn, sondern verschlechtert das Verhältnis zwischen Bodenwert und Ertrag, erschwert wegen der erhöhten Verschuldung, die sie unmittelbar durch die hohen Grundstückspreise und mittelbar durch zu teuere Gutsübernahmen im Gefolge hat, die rationelle Bewirtschaftung von Grund und Boden und wirkt daher landwirtschaftlich schädlich. Insofern ließen sich auch Maßregeln begründen, die der fortschreitenden Umwandlung des ländlichen Grundbesitzes zum Spekulations- und Handelsobjekte durch eine gesetzliche Einschränkung des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken allgemein entgegenwirken. Allein diese Gründe sind doch nicht schwerwiegend genug, um einen so weitgehenden Eingriff in das freie Verfügungsrecht über das Grundeigentum zu rechtfertigen.

Dagegen sind Maßnahmen zur Abwendung der Schäden erforderlich, die durch den gewerbsmäßigen Betrieb der Güterzertrümmerung verursacht werden.

Diese schädlichen Folgen sind darin zu suchen, daß der Güterhändler durch Ausnutzung einer zeitweisen Notlage des Grundeigentümers oder durch andere oft unlautere Mittel Zertrümmerungen auch da häufig herbeizuführen versteht, wo sie weder vom Standpunkte des Eigentümers noch von dem der Gemeinwirtschaft aus gerechtfertigt sind, daß auch die von ihm gestellten Zahlungsbedingungen, Zielfristen usw. häufig den wirtschaftlichen Untergang des Vorbesitzers oder des Käufers zur Folge haben, daß die Preise der Grundstücke unter Ausnützung des künstlich gesteigerten Landhungers über den möglichen Ertragswert hinaus in die Höhe getrieben werden und daß der vom Güterzertrümmerer bei der Zertrümmerung erzielte Gewinn dem landwirtschaftlichen Betriebe dauernd entzogen wird.

Dazu kommt, daß die Abveräußerung der Teilgrundstücke nur nach Maßgabe der größten Gewinnmöglichkeit für den Händler ohne jede Rücksicht auf die Bedürfnisse der Gemeinwirtschaft und der Landeskultur erfolgt und ein Restgut hinterläßt, das infolge seiner Gestaltung, seiner Ueberlastung mit Gebäulichkeiten und der Entblößung von Inventar nicht lebensfähig ist.

Gegen diese Auswüchse des gewerbsmäßigen Güterhandels sollten sich die zu ergreifenden Maßregeln richten und zum Ziele haben, den Grundstücksverkehr auf das wirtschaftlich berechtigte Maß zurückzuführen und von schädlichen Nebenerscheinungen zu befreien.

§ 4. Die Abänderung des Entwurfes durch die Kammer der Abgeordneten.

1.

Vergleicht man den Regierungsentwurf mit dem durch die Kammer der Abgeordneten abgeänderten Entwurf, dem späteren Gesetze, so ergibt sich, daß der Regierungsentwurf mehrfache Abänderungen erfahren hat.

Die wesentlichste Abänderung besteht darin, daß die Artikel 1 mit 5 des Regierungsentwurfes vollständig gestrichen wurden.

Diese Artikel regelten aber eine Vorschrift, die als die wichtigste in der ganzen Frage bezeichnet werden muß: die Genehmigungspflicht.

Der Artikel 1, Abschnitt I enthielt die Bestimmung:

„Wer gewerbsmäßig mit ländlichen Grundstücken handelt, bedarf zur stückweisen Veräußerung eines landwirtschaftlichen Anwesens oder landwirtschaftlichen Grundstückes von mindestens 5 ha Flächeninhalt, die innerhalb der letzten drei Jahre vor der Veräußerung zusammen bewirtschaftet worden sind, der Genehmigung der Distriktsverwaltungsbehörde."

Mit der Streichung dieser Bestimmung und der hiezu gehörigen Einzelbestimmungen hat sich die Regierung ihrer einschneidendsten Maßregel gegen die Güterzertrümmerung, vor allem auch der Einwirkung auf wirtschaftliche Gestaltung des bei der Güterzertrümmerung verbleibenden Restgutes begeben.

Mit der Genehmigungspflicht ist auch die hiefür vorgesehene besondere Abgabe, welche der Güterhändler hätte entrichten sollen, gefallen.

Abänderungen erfuhren ferner die Fristen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes und des Rücktrittsrechtes. Diese Fristen wurden abgekürzt, damit nicht durch die langen Fristen von drei Monaten und vierzehn Tagen eine allzugroße Unsicherheit in den Grundstücksverkehr gebracht und das Geschäft der Güterhändler indirekt überhaupt unterbunden werde.

Neu gegenüber dem Regierungsentwurf ist die Vorschrift in Art. 5, Abs. II des Gesetzes.

Dieser gewährt dem Parzellenkäufer ein kurz befristetes Rücktrittsrecht; es sollte damit ein gewisser Ersatz für die gestrichene

Genehmigungspflicht und den dadurch angestrebten Schutz des Käufers des Restgutes geschaffen werden.

Endlich wurde noch eine Gebühr von 10 bis 100 Mark eingefügt für die Prüfung der Geschäftsbücher der Güterhändler an Stelle der weggefallenen Abgabe für die Genehmigung der Güterzertrümmerung. [1])

2.

Im Gesetze selbst fehlt — ein Zeichen einer überhasteten Behandlung des Gesetzentwurfes — jede Bestimmung darüber, wann eigentlich das Gesetz in Kraft treten soll.

Auch die in Art. 17 des GG. vorbehaltenen Ausführungsvorschriften enthalten hierüber keine Vorschrift.

Veröffentlicht worden ist das GG. in No. 52 des Gesetz- und Verordnungsblattes.

Mit der Hinausgabe dieser Nummer ist am 27. August 1910 begonnen worden. Mit diesem Tage ist daher auch das Gesetz in Kraft getreten. [2])

Das war natürlich für die Anfangszeit der Geltung des Gesetzes ein grober Mißstand, da die Bestimmungen des Gesetzes sofort ihre Wirksamkeit äußern konnten und die Betroffenen nicht nur zivilrechtlichen Schädigungen, sondern auch der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung ausgesetzt waren, ohne nur von dem Inhalt der Gesetzesvorschriften Kenntnis haben zu können.

Daß das Gesetz auch noch an einem anderen, ziemlich erheblichen juristischen Verstoße leidet, wird in § 7 Ziffer 4 erwähnt werden.

3.

Als wesentliche Bestimmungen des Gesetzes, entsprechend dem abgeänderten Entwurfe, sind hervorzuheben:

1. Das Vorkaufsrecht.
2. Das Rücktrittsrecht des Gutsbesitzers.
3. Das Rücktrittsrecht des Parzellenkäufers.
4. Das Verbot des Rücktrittsrechtsvorbehalts des Güterhändlers beim Erwerb des Gutes und bei dessen Zertrümmerung.
5. Die Abmarkungspflicht des Güterhändlers.

Die Zulässigkeit und Rechtsverbindlichkeit dieser Vorschriften wurde sowohl bei der Beratung als auch nach Erlaß des Gesetzes teils in Zweifel gezogen, teils direkt in Abrede gestellt.

Es wurde geltend gemacht, daß die Vorschriften gegen das Reichsrecht verstoßen; denn einerseits bestimme der Art. 55 EG. zum BGB.:

---

[1]) Art. 16 GG.
[2]) vgl. v. Seydel, bayer. Staatsrecht 2. Aufl. Bd. II S. 314.

„Die privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze treten außer Kraft, soweit nicht im BGB. oder in diesem Gesetz (dem EG. ein Anderes bestimmt ist."

beachten, der laute:

Und anderseits sei der Vorbehalt im Art. 119 des EG zu

„Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche

1. die Veräußerung eines Grundstückes beschränken;

2. die Teilung eines Grundstückes oder die getrennte Veräußerung von Grundstücken, die bisher zusammen bewirtschaftet worden sind, untersagen oder beschränken;

3. die nach § 890 Abs. 1 BGB. zulässige Vereinigung mehrerer Grundstücke oder die nach § 890 Abs. 2 BGB. zulässige Zuschreibung eines Grundstücks zu einem anderen Grundstück untersagen oder beschränken."

Der Vorbehalt bezieht sich, wie unbestritten, sowohl auf bei Erlaß des EG. bereits bestehende, als auch auf künftige landesrechtliche Vorschriften.

Goldschmit, ein Mitglied des XIII. (besonderen) Ausschusses der Kammer der Abgeordneten, dem die Vorberatung des Gesetzentwurfes übertragen war, machte geltend:

Es seien die Fälle zweifelhaft und nicht durch den Vorbehalt gedeckt, wenn

a) der Eigentümer der zu zertrümmernden Grundstücke nicht ohne uneinschränkbares und unveräußerbares Rücktrittsrecht verkaufen dürfe und

b) bestimmt wird, daß ein Güterhändler sich beim Güterzertrümmerungsgeschäft hinsichtlich des Anschaffungsgeschäftes den Rücktritt nicht vorbehalten dürfe.

a.

Auch der Regierungsentwurf hatte sich bereits mit der Frage a befaßt, während er über die Frage b sich nicht äußert, weil dieser Entwurf den Artikel 6 des Gesetzes überhaupt nicht enthält.

Der Entwurf führt zu Art. 7 = Art. 5 des Gesetzes aus:

„Die rechtliche Zulässigkeit des in Art. 7 festgesetzten Rücktrittsrechts gründet sich auf den Art. 119 Ziffer 1 EG. z. BGB. Man könnte zwar die Frage aufwerfen, ob der Eigentümer durch die Einführung eines Rücktrittsrechtes in seiner Veräußerungsbefugnis beschränkt wird, denn scheinbar erweitert das Rücktrittsrecht seine Machtstellung gegenüber dem Käufer.

Allein zunächst bewirkt das gesetzliche Rücktrittsrecht schon wirtschaftlich eine Einschränkung der Verkaufsmöglich-

keit, denn der Kreis der Käufer wird dadurch geringer und die Verkaufsbedingungen werden ungünstig beeinflußt.

In rechtlicher Hinsicht aber kommt in Betracht, daß das Rücktrittsrecht des Art. 7 (5) unverzichtbar und unbeschränkbar ist. Es ist als eine Beschränkung der Veräußerung auch dann zu erachten, wenn dem Eigentümer eines Grundstückes verboten ist, sein Grundstück ohne Geltung eines Rücktrittsrechts zu veräußern." [3])

b.

Der Vertreter der Staatsregierung, Ministerialrat Dr. Unzner, verteidigte in der Kammer der Abgeordneten den Entwurf, indem er ausführte:

„In der Begründung des Entwurfes wurde schon die Befugnis der Landesgesetzgebung zu den bezeichneten Vorschriften behandelt, weil das Rücktrittsrecht ein sehr wesentlicher Teil des Entwurfes ist und weil der Art. 119 des EG. auf den ersten Blick den Anschein erwecken könnte, als ob in Art. 119 des EG. lediglich erlaubt wäre, dem Veräußerer eine Beschränkung aufzuerlegen. Allein Art. 119 beschränkt nicht den Veräußerer, sondern er beschränkt die Veräußerung und die Veräußerung besteht nicht aus dem einen Teil, nicht bloß aus der Erklärung des Veräußerers, sondern sie besteht auch aus der Erklärung des Erwerbers.

Aber selbst von dieser Argumentation abgesehen, liegt in der Tat eine Beschränkung des Veräußerers vor; denn wenn das Gesetz vorschreibt, den Vertrag unter einer bestimmten Bedingung zu schließen oder wie man es auch ausdrücken kann, wenn es ihm verbietet, den Vertrag anders als mit dem Rücktrittsrechte zu schließen, so ist das doch offensichtlich eine Beschränkung des Veräußerers. Dem Veräußerer ist nicht freie Hand gelassen, wie er den Vertrag gestalten will; die Vertragsfreiheit, wie sie das BGB. aufstellt, ist vielmehr durchbrochen, der Veräußerer muß das Rücktrittsrecht in den Vertrag aufnehmen, er kann es nicht ausschließen, das Rücktrittsrecht ist nicht verzichtbar. Auf das letztere lege ich den entscheidenden Nachdruck. Es ist nicht anders, als wenn z. B. dem Veräußerer vorgeschrieben wäre, meinetwegen die Bedingung aufzunehmen, daß der Käufer sich der sofortigen Zwangsvollstrekkung unterwerfen muß. Das ist an und für sich eine Stärkung seiner Machtstellung, aber weil er diese Bestimmung aufnehmen muß, ist er beschränkt; die Ausführungen der Be-

[3]) Entwurf Seite 803.

gründung, daß das Rücktrittsrecht des Art. 7 (jetzt 5) unverzichtbar und unbeschränkbar ist und daß es deshalb als eine Beschränkung der Veräußerung anzusehen ist, wenn dem Eigentümer eines Grundstückes verboten ist, sein Grundstück ohne Geltung eines Rücktrittsrechtes zu veräußern, diese Ausführungen dürften, glaube ich, durch den Herrn Abgeordneten (Goldschmit) nicht widerlegt sein."

Goldschmit hatte seine Ausführungen mit dem Satze geschlossen: wenn das Rücktrittsrecht des Verkäufers so garantiert ist, daß es weder beschränkbar noch verzichtbar ist, dann sei die Verkaufsmacht erst recht nicht beschränkt, sondern verstärkt. [4])

Den Ausführungen von Unzner wäre noch anzufügen:

Das Gesetz schreibt dem Verkäufer nicht vor, den Vertrag unter einer bestimmten Bedingung, hier des Rücktritts, zu schließen, das Rücktrittsrecht sei in den Vertrag aufzunehmen, sondern die Rechtslage ist:

Wird inhaltlich genau das gleiche Veräußerungsgeschäft von dem Verkäufer vorgenommen in einem Falle mit einem Nichtgüterhändler und im andern Falle mit einem Güterhändler, so unterscheiden sich beide Rechtsakte in ihrer Wirkung.

Im ersten Falle hat der Rechtsakt die volle Wirkung, welche ihm nach BGB. gewöhnlich zukommt, im zweiten Fall aber nicht; sie ist im zweiten Falle eingeschränkt; sie ist keine endgiltige und keine absolut bindende, sondern, obwohl kein Vorbehalt im Vertrage gemacht ist, ist die ganze Wirkung desselben abgeschwächt und eingeschränkt, weil der Abmachung kraft Gesetzes die Befugnis des Rücktritts innewohnt.

Die Veräußerung ist demnach durch die landesgesetzliche Vorschrift wirklich in ihrer rechtlichen Wirkung beschränkt.

Braun hält die Widerlegung Unzners ebenfalls für vollständig zutreffend. [5])

Auch von der Bestimmung, daß die Vereinbarung nichtig ist, durch die der Güterhändler sich das Rücktrittsrecht vorbehält, gilt das Gleiche; denn diese Bestimmung trifft nicht bloß den Güterhändler, sondern auch den Gutsbesitzer; er kann rechtswirksam dem Güterhändler diesen Vorteil nicht einräumen, er ist in seiner Vertragsfreiheit beschränkt.

Einer Veräußerung mit diesem Vorbehalt kommt nicht die volle sonstige Wirkung einer derartigen Veräußerung zu, als wenn die Veräußerung ohne den Vorbehalt des Rücktrittsrechts vorgenommen worden wäre, sondern ihre Wirkung ist beschränkt; der

---

[4]) vgl. Verhandl. d. K. d. Abg. stenogr. Ber. 1910 Bd. X S. 1055.

[5]) v. Braun S. 13.

Veräußerer kann kraft Gesetzes nicht so veräußern, wie er will.

Wir gehen bei den in § 6 folgenden Erörterungen von der Giltigkeit aller Bestimmungen des Güterzertrümmerungsgesetzes aus und behandeln zunächst das Vorkaufsrecht.

§ 5. Der Rechtszustand in den übrigen deutschen Bundesstaaten.

Bevor wir in eine dogmatische Darstellung des in Bayern herrschenden Rechtszustandes eintreten, erscheint es angezeigt, kurz der Stellung Erwähnung zu tun, welche die übrigen deutschen Bundesstaaten zu unserer Frage eingenommen haben. Hiebei müssen wir auf die Erwähnung gelegentlicher Einzelvorschriften in der außerbayerischen Gesetzgebung verzichten; es sollen nur diejenigen Vorschriften Erwähnung finden, welche die Frage im ganzen und in umfassender Weise regeln wollen.

1.

Preußen.

Im Königreich Preußen existiert zur Zeit kein Gesetz, welches die GZ. Frage im ganzen regelt. Nur in einigen Provinzen besteht ein Anerbenrecht.

Ein Gesetzentwurf, datiert vom 23. II. 14., ist seitens der preußischen Regierung zur verfassungsmäßigen Verbescheidung vorgelegt, infolge der kriegerischen Ereignisse aber aus dem Stadium der vorbereitenden Behandlung nicht herausgetreten. Er lehnt sich enge an den bayerischen Entwurf an, überbietet diesen aber an Schärfe.

Der Entwurf zerfällt in zwei Abschnitte: Die Beschränkung von Teilungen und die Förderung von Teilungen, entsprechend dem Grundsatz, daß das Parzellieren seine schlechten und guten Seiten hat.

Der Kampf gegen die Güterzertrümmerung soll mit denselben Waffen geführt werden, die man bereits in Bayern erprobt hat: Rücktrittsrecht der Gegenkontrahenten des Güterhändlers und Vorkaufsrecht solcher Verbände, die dem Gemeinwohl nachgehen, nicht egoistischen Zielen. Allerdings ist noch ein drittes Mittel hinzugefügt worden, das in Bayern auch schon eine Rolle gespielt hat, nämlich staatliche Genehmigung zu jeder einzelnen Zerschlagung. Diese staatliche Genehmigung fand sich, wie wir gesehen haben, ebenfalls im bayerischen Entwurf, aber sie ist dann im Landtage gestrichen worden. Sollte sie in Preußen Gesetz werden, so wäre das eine wesentliche Verschärfung.

Im Entwurf wird mit erheblichen Strafen operiert. Ferner ist eine eidesstattliche Versicherung vorgesehen, daß der zwischen Verkäufer und Dritten geschlossene Vertrag richtig und vollständig

offen gelegt ist und insbesondere der Vertragsinhalt mit den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen übereinstimmt. [1])

2.

Württemberg.

Das Königreich Württemberg hat unterm 23. Juni 1853 ein Gesetz über die Beseitigung der bei Liegenschaftsveräußerungen und insbesondere bei der Zerstückelung von Bauerngütern vorkommenden Mißbräuche erlassen.

Die hauptsächlichste Bestimmung ging dahin, daß der Wiederverkauf von Grundstücken, die einzeln oder zusammen mit mindestens 10 Morgen (= 3 Hektar) Fläche durch Kauf oder Tausch erworben waren, binnen drei Jahren nach der Erwerbung nur im Ganzen oder nur bis zu einem Viertel (Freiteil) erfolgen durfte. Ausnahmen und eine Dispensbefugnis der Kreisregierung waren vorgesehen; ferner war für freie Grundstücksverkäufe von mindestens 10 Morgen eine Reufrist von drei Tagen festgesetzt. [2])

An die Stelle dieses Gesetzes traten mit dem Jahre 1900 die Bestimmungen des württembergischen Ausführungsgesetzes zum BGB. und zu dessen Nebengesetzen vom 28. Juli 1899 in den Artikeln 172, 173 und 174.

Nach Art. 172 darf, wer ein oder mehrere Grundstücke im Flächengehalt von wenigstens 3 Hektar, welche bisher zusammen bewirtschaftet worden waren, durch einen Kauf- oder Tauschvertrag erworben hat, vor Ablauf von drei Jahren nach der Eintragung im Grundbuch diese Liegenschaft nur im Ganzen oder andernfalls nicht mehr als den vierten Teil derselben durch Kauf- oder Tauschvertrag wieder veräußern; Veräußerung, welche gegen dieses Verbot verstößt, ist nichtig; die Vorschrift des Abs. 1 findet entsprechende Anwendung, wenn der Veräußerer scheinbar nur als Bevollmächtigter des bisherigen Eigentümers, in Wirklichkeit aber für eigene Rechnung handelt; das Gleiche gilt, wenn ein einzelner oder mehrere auf Grund getroffener Abrede eine bisher zusammen bewirtschaftete Liegenschaft von der bezeichneten Größe durch abgesonderte Verträge in Abschnitten von wenigstens drei Hektar erworben haben.

Diese Bestimmung deckt sich mit der entsprechenden Vorschrift des Gesetzes vom Jahre 1853.

Der Art. 173 enthält die Ausnahmen von dem Verbote; nach dessen Ziffer 5 greift das Verbot nicht Platz im Falle besonderer Genehmigung der Wiederveräußerung durch die Kreisregierung, welche dann zu verweigern ist, wenn die stückweise Wiederveräuße-

---

[1]) vgl. Hedemann in „Das Recht" 1914 S. 255 ff.

[2]) vgl. Goldschmit S. 10.

rung nach der Persönlichkeit und den Verhältnissen des Eigentümers sich als eine Handelsspekulation darstellt oder nach den besonderen Verhältnissen der Gemeinde als nicht vorteilhaft erscheint.

Der Art. 174 sieht Gefängnisstrafe bis zu 3 Monaten oder Geldstrafe bis zu 1000 Mark vor. [3])

3.

Sachsen.

Das Königreich Sachsen hat unterm 30. November 1843 ein Gesetz, die Teilbarkeit des Grundeigentums betr., erlassen.

Nach § 1 des Gesetzes dürfen von Ritter- oder Lehensgütern künftig auf einmal oder nach und nach nur so viel abgetrennt werden, daß ⅔ der auf dem Grund und Boden, mit Ausschluß der Gebäude, bei der Erlassung des gegenwärtigen Gesetzes haftenden Steuereinheiten bei dem Stammgut verbleiben. Von sonstigen geschlossenen Grundstücken darf nach § 3 künftig auf einmal oder nach und nach nur so viel abgetrennt werden, daß ⅔ der auf dem Grund und Boden, ausschließlich der Gebäude, bei Erlassung des gegenwärtigen Gesetzes haftenden Steuereinheiten bei dem Stammgut verbleiben; bei diesen Grundstücken sind jedoch im Gegensatze zu den Ritter- und Lehensgütern in § 2 und 4 eine Reihe von Ausnahmen vorgesehen. Daneben ist sowohl für diese Güter, wie für die sonstigen geschlossenen Grundstücke nach § 5 den Regierungsbehörden vorbehalten, über die gesetzliche Ausnahme hinaus dispensationsweise Abtrennungen in einzelnen geeigneten Fällen zu gestatten. [4])

4.

Baden.

Im Großherzogtum Baden ist im Jahre 1895 eine Verordnung erlassen worden, welche die gewerbsmäßigen Güterhändler und -Vermittler unter bezirksamtliche Kontrolle stellt.

Diese Verordnung hatte nicht den gewünschten Erfolg. Die Regierung entschloß sich besonders auf Andrängen der landwirtschaftlichen Interessentenkreise zur Vorlage eines Gesetzes, betr. die Verhütung der Zertrümmerung landwirtschaftlicher Anwesen.

Der Entwurf ist von Interesse, weil er in seiner grundlegenden Vorschrift eine beachtenswerte Abweichung von dem bayerischen Gesetz enthält.

Der § 1 bestimmt:

„Werden landwirtschaftliche Grundstücke, die seither zusammen bewirtschaftet wurden, durch Kauf oder Tausch erworben, so ist, sofern deren Flächeninhalt drei Hektar oder mehr

[3]) Regierungsblatt f. d. Königreich Württemberg Nr. 22.
[4]) Ges. Bl. 1843 S. 255.

umfaßt, die getrennte Weiterveräußerung vor Ablauf von 5 Jahren nach Eintragung ins Grundbuch verboten; der Lauf der Frist ist gehemmt, solange die Grundstücke nicht zusammen bewirtschaftet werden; das Verbot erlischt mit dem Ablauf von 10 Jahren; der Weiterveräußerung steht ein Vertrag gleich, durch welchen die Verpflichtung übernommen wird, nach Umfluß des in Absatz 1 bezeichneten Zeitraumes das Eigentum an diesen Grundstücken getrennt zu übertragen; das Verbot greift auch dann Platz, wenn der Erwerber das Eigentum der bisher in einer Hand bewirtschafteten Grundstücke durch mehrere einzelne Verträge oder wenn auf Grund getroffener Abrede mehrere Erwerber die bisher zusammen bewirtschafteten Grundstücke getrennt erworben haben."

Dieser Entwurf wurde indes von der 2. Kammer abgelehnt, weil das vorhandene Material nicht genüge, um ein klares Urteil zu gewinnen.

Für die Herausbringung eines neuen Gesetzes ist in landwirtschaftlichen Kreisen eine lebhafte Agitation im Gange.

Derzeit ist aber noch ein Gesetz vom 16. August 1900 nebst Vollzugsverordnung vom 17. Mai 1901 in Geltung, wonach eine Teilung ländlicher Grundstücke unter 360 Ar für Wald, Weide und Reutfeld und unter 9 Ar für Ackerland und Wiese verboten ist; Dispens ist zulässig.

Ferner ist ein Gesetz vom 20. August 1908 in Geltung, wonach die seit dem Edikt vom 23. März 1808 geschlossen gebliebenen und als solche in die öffentlichen Bücher von Amts wegen einzutragenden Hofgüter unteilbar und untrennbar sind; Dispens ist gleichfalls zugelassen; zugleich ist deren Vererbung nach gesetzlichem Anerbenrecht unter Anschlag des Gutes nach dem Ertragswert und unter besonderer Begünstigung des Uebernehmers verordnet.

5.

Hessen.

Im Großherzogtum Hessen ist eine Ministerialbekanntmachung unterm 27. Juni 1908 und eine unterm 2. Januar 1909 über den gewerbsmäßigen Handel mit ländlichen Grundstücken ergangen; hiernach haben die Güterhändler von dem beabsichtigten Erwerb und von jeder beabsichtigten Veräußerung ländlicher Grundstücke spätestens zwei Wochen vor Abschluß eines Vertrages dem Kreisamt Anzeige zu erstatten; die Bestätigung über diese Anzeige, welche unwirksam wird, wenn das beabsichtigte Rechtsgeschäft nicht binnen 2 Monaten beurkundet worden ist, muß der beurkundenden Behörde

vorgelegt werden.[5]) Ferner sind die Güterhändler einer (polizeilich kontrollierten) Buchführungspflicht unterworfen.

6.

Sachsen-Altenburg.

Von den kleineren Staaten ist, wenn wir vom Fürstentum Reuß absehen, zu erwähnen das Herzogtum Sachsen-Altenburg. Dort ist unterm 9. April 1859 ein Gesetz erlassen worden, wonach für Zerschlagungen von Gütern und sonstigen mit einem Wohnsitz versehenen geschlossenen Grundstückskomplexen auf dem Lande von mehr als 5 Aeckern, sowie für Abtrennungen von solchen die vorgängige Genehmigung der Regierung verordnet ist. Vor der Genehmigung sind die zuständige Verwaltungsbehörde und die Gemeinde zu hören. Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Abtrennung oder Zerschlagung dem Zwecke des Gesetzes zuwiderlaufen, eine wesentliche Veränderung in der Bewirtschaftung des Gutes herbeiführen oder der sogenannten Güterschlächterei dienen würde. Parzellen unter ½ Acker dürfen überhaupt regelmäßig nicht geteilt werden.[6])

7.

Koburg.

Im Herzogtum Koburg ist durch Gesetz vom 27. Dezember 1908 eine besondere Abgabe für gewerbsmäßige Güterhändler eingeführt worden; sie beträgt für jede Zerschlagung nach dem Werte des zerschlagenen Gutes und nach dem mutmaßlich aus der Zerschlagung gezogenen Gewinn 50 bis 5000 Mark und kann durch Zuschläge der Gemeinde bis zu 50 % erhöht werden. Auch ist die Anzeigeerstattung an die Bezirksverwaltungsbehörde vor Einleitung einer Zerschlagung vorgeschrieben.

Durch Gesetz vom 20. April 1909 sind diese Bestimmungen dahin abgeändert worden, daß für jede Zerschlagung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke eine Staatsabgabe von 50 bis 10 000 Mark erhoben wird; abgabenpflichtig ist, wer die Zerschlagung in eigenem Namen oder in fremdem Auftrag vornimmt oder wer durch Vermittlung zwischen dem bisherigen Eigentümer und dritten die Zerschlagung zu Stande bringt oder sie zwar auf den Namen des bisherigen Eigentümers oder eines Dritten, aber auf seine Rechnung oder unter Vorstreckung der erforderlichen Mittel vornehmen läßt.[7])

---

[5]) vgl. Goldschmit S. 11.
[6]) vgl. Lerchenfeld S. 17.
[7]) vgl. Goldschmit S. 12.

8.

Gotha.

Aehnliche Bestimmungen gelten im Herzogtum Gotha nach dem Gesetz vom 10. April 1909. Die Abgabe beträgt 20 bis 10 000 Mark.

9.

Auch die Kriegsgesetzgebung ist auf unserem Gebiete, wie hier im Anhang bemerkt werden mag, nicht ganz müßig gewesen. So hat das Generalkommando Altona unterm 26. Januar 1916 auf Grund des § 96 des preußischen Gesetzes über den Belagerungszustand von 4. Juni 1851 ein Parzellierungsverbot erlassen.

Hiernach ist die Zerstückelung von Landgütern und landwirtschaftlichen Grundstücken unbeschadet weitergehender landesgesetzlicher Vorschriften nur mit Zustimmung der zuständigen Zivilbehörde gestattet.

Zuständig für die Entscheidung über die Genehmigung ist in den preußischen Gebieten der Landrat, in den übrigen Teilen des Korpsbezirkes bestimmen die Landeszentralbehörden die zuständige Stelle.

Wer dieses Verbot übertritt oder zu solcher Uebertretung auffordert oder anreizt, wird mit Gefängnis bis zu einem Jahre bestraft. Bei Vorliegen mildernder Umstände kann auf Haft oder Geldstrafe bis zu 1500 Mark erkannt werden.

II. Kapitel.

Das Vorkaufsrecht des Güterzertrümmerungsgesetzes.

§ 6. Begriff und Natur des Vorkaufsrechts des Güterzertrümmerungsgesetzes.

1.

Ueber Begriff und Natur des Vorkaufsrechts nach dem GG. enthält das Gesetz selbst keine Bestimmungen. Es verweist auf das BGB.

Nach Art. 4 GG. hat das V. „Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruches auf Uebertragung des Eigentums. Im übrigen bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten und, wenn die Grundstücke in das Eigentum eines Dritten kommen, zu diesem nach § 504, § 505 Abs. 2, § 506—508, 511, 512, 514, § 1099 Abs. 2, § 1100—1102 des BGB."

Aus dieser Verweisung ergibt sich nur soviel, daß das Vorkaufsrecht des GG. seinem Begriff und seiner Natur nach mit dem V. des BGB. gleichbedeutend ist, wenn es sich auch in seiner Ausgestaltung nicht völlig mit dem V. des BGB. deckt, was schon dadurch zum Ausdruck gelangt, daß nicht alle einschlägigen Paragraphen des BGB. für anwendbar erklärt sind.

Das BGB. hinwiederum enthält keine Angaben über das Wesen des V.; es hat vielmehr eine Stellungnahme zu dieser Frage absichtlich vermieden und deren Lösung der Wissenschaft überlassen.

2.

Demgemäß kehren bezüglich unseres V. die Theorien wieder, welche hinsichtlich des V. des BGB. aufgestellt sind.

a) Nach einer Theorie ist das V. das Recht, in einen geschlossenen Kaufvertrag als Käufer einzutreten: Einstandstheorie.[1])

b) Nach den verschiedenen Vorvertragstheorien ist der Vorverkaufsvertrag ein pactum de contrahendo, über dessen begrifflichen Inhalt die Meinungen auseinandergehen. Hiebei erblickte man in der Mitteilung des Vorverkäufers an den Vorkäufer, daß er den Kaufvertrag mit dem Dritten geschlossen habe,

[1]) Krech S. 91.

den Verkaufsantrag, der durch die Erklärung des Vorkäufers, von seinem Rechte Gebrauch machen zu wollen, zum Kaufvertragsabschlusse führte oder man erblickte in dieser Erklärung des Vorkäufers den Kaufsantrag, den der Vorverkäufer kraft dieses pactum de contrahendo anzunehmen verpflichtet war.

Nach Goldschmidt ist der Vorverkaufsvertrag ein einseitiger Vertrag, welcher die bedingte Verpflichtung zur Verkäuferleistung enthält und welcher in dem Augenblicke, wo auch der Akzeptant (der Vorkäufer) seinerseits das Versprechen, zu kaufen, ablegt, aus einem einseitigen zu einem zweiseitigen Vertrage werde.

Nach Stintzing wird die Vorverpflichtung nach Treu und Glauben nicht durch die Konsenserklärung erfüllt, sondern dadurch, daß sich der Schuldner bereit und fähig erhält, das zu leisten, was nach dem sogenannten Hauptvertrag zu leisten ist; die Verpflichtung zur Leistungsbereitschaft verwandle sich infolge einer einseitigen Erklärung des Berechtigten in die Verpflichtung zur Leistung.

Nach Dernburg ist der Vorverkaufsvertrag ein Vorvertrag; wenn der Berechtigte bei Eintritt des Vorverkaufsfalles die Erklärung abgäbe, er übe sein Recht aus, so mache er einen Kaufvertrag; die Zustimmung des Verpflichteten werde durch die Vorschrift des § 505 ersetzt, nicht anders, wie nach § 894 ZPO. das rechtskräftige Urteil die Einwilligung des Verurteilten ersetze. [2])

c) Nach der Offertentheorie enthält der Vorverkaufsvertrag einen bindenden Kaufvertragsantrag des Vorverkäufers, den der Vorkäufer späterhin durch seine Erklärung annimmt. Dieser Theorie huldigen Planck Bem. 3 vor § 504; Eck-Leonhard S. 467 f; Engelmann S. 337.

Nach Endemann setzt sich der bindende Antrag aus dem bestellten Vorkaufsrechte und der Vereinbarung des materiellen Inhalts des Zwischenvertrages zusammen; die Annahme liegt in der Erklärung des anderen Teiles. [3])

d) Nach der Theorie des doppelt bedingten Kaufvertrages ist der Vorverkaufsvertrag ein (doppelt bedingter) Kaufvertrag, bedingt durch den Abschluß des Zwischenvertrages und durch die Erklärung des Berechtigten, daß er sein Recht ausübe.

Das ist die herrschende Meinung; dieser Ansicht war auch die Mehrheit der 2. Kommission bei der Beratung des BGB., Protokolle II. S. 99; auch das Reichsgericht hat wiederholt sich dieser Meinung

---

[2]) vgl. Krech S. 91; Jäger S. 25, 95 ff.; Kuhlenbeck S. 389/393; Goldschmidt S. 273; Stintzing S. 25; Dernburg II 2 § 196 V.

[3]) Endemann § 162 Anm. 38.

angeschlossen, so vor allem in der Entscheidung der vereinigten Zivilsenate vom 24. Januar 1910. [4])

e) Nach der Ermächtigungstheorie von Laue ist die Ermächtigung ein der Vollmacht ähnlicher Rechtsbegriff und unterscheidet sich von ihr im wesentlichen dadurch, daß sie im Interesse des Ermächtigten erteilt wird und demgemäß unwiderruflich und vererblich ist; der Ermächtigte sei ähnlich wie ein Bevollmächtigter zur Vornahme der Rechtshandlung, zu der ihm die Ermächtigung erteilt ist, an Stelle des eigentlich zur Vornahme Verpflichteten, meist des Machtgebers, berechtigt. Durch den Vorverkaufsvertrag gelange eine derartige Ermächtigung zur Entstehung, nämlich die Ermächtigung des Vorkäufers durch den Vorverkäufer zum Abschlusse eines Kaufvertrages an Stelle des Letzteren und zwar mit sich selbst. [5])

f) Nach einer letzten Ansicht ist das Vorkaufsrecht ein sogenanntes Gestaltungsrecht. Mit diesem Ausdrucke bezeichnet Seckel S. 209 ff. in Anlehnung an Zitelmann S. 32 ff. ein subjektives Privatrecht, dessen Inhalt die Macht zur Gestaltung konkreter Rechtsbeziehungen durch einseitiges Rechtsgeschäft ist, wie z. B. das Anfechtungsrecht, das Aufrechnungsrecht, das Rücktrittsrecht.

Der Vorkaufsvertrag begründe hienach für den Vorkäufer ein solches Gestaltungsrecht, sei also ein einseitiger Vertrag; kraft dieses Rechts entstehe durch die einseitige Erklärung des Berechtigten, des Vorkäufers, eine Kaufobligation, d. h. ein Schuldverhältnis, wie es gewöhnlich aus einem Kaufvertrage entspringe.

Ebenso wie Zitelmann S. 44 und Seckel S. 207, halten Oertelmann, nun Bemerkung zu § 504 3. und 4. Auflage, ferner Landsberg S. 439, Lewandowski S. 24 und Langheineken S. 6 f. das Vorkaufsrecht für ein Gestaltungsrecht.

g) Es kann nicht die Aufgabe gegenwärtiger Abhandlung sein, in eine Widerlegung oder Rechtfertigung aller dieser Theorien einzutreten; wir müssen uns darauf beschränken, unsere Stellung zu diesen Theorien zu kennzeichnen und diese geht dahin, daß uns die letzterwähnte Theorie den Vorzug zu verdienen scheint. Die Theorie des Gestaltungsrechts wird jedenfalls dem gesetzlichen Vorkaufsrecht am besten gerecht. Da aber das Vorkaufsrecht dieselben Wirkungen äußert, wenn es auf Gesetz, wie wenn es auf Vertrag beruht und der Entstehungsgrund eines Gestaltungsrechtes

---

[4]) Eneccerus § 340 I, Crome II § 228; Staudinger II 1 Vorbemerkung 3 zu § 504; RG. 72 S. 385, früher Oertmann BGB. 2. Aufl. Bem. 3e vor § 504.

[5]) Laue S. 24 ff.

ebensowohl Vertrag als Gesetz sein kann, so steht der Billigung dieser Theorie auch nicht der Umstand entgegen, daß der Entstehungsgrund unseres V. das Gesetz ist.

3.

Das V. unseres GG. ist im Gegensatze zu dem V. des § 504 ff. BGB. kein persönliches, sondern ein dingliches, wie das gesetzliche V. des Miterben nach § 2034 ff. BGB.

Es ist jedoch von dem gesetzlichen V. des Erben nach § 2034 ff. BGB. insoferne verschieden, als das letztere dinglich nur in dem Sinne ist, daß es auch gegen den Käufer wirkt, aber kein Recht an einer Sache ist; dagegen ist das V. des GG., da es die Wirkung einer Vormerkung hat, einem Veräußerungsverbot sachenrechtlicher Art ähnlich. [6])

Das dingliche V. enthält immer auch, wie Planck sich ausdrückt, das obligatorische V. Durch seine Bestellung wird ein obligatorisches V. begründet und diesem Wirkung gegen Dritte verliehen. [7])

Auch der Artikel 4 bringt diese Tatsache zum Ausdruck, indem er in Abs. 2 erklärt, daß sich das Rechtsverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten nach § 504, 505 Abs. II, § 506—508, 511, 512, 514 bestimme.

Der dingliche Charakter unseres V. ist wie bei dem V. des BGB. in § 1094 ff. durch die Bestimmung zum Ausdruck gebracht, daß es Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums hat.

Nach § 883 BGB. aber ist eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde.

Unser V. ist demgemäß als ein *sachenrechtliches* zu erachten; es ist indes nicht von der Eintragung ins Grundbuch abhängig, es ist weder eintragungsfähig, noch eintragungsbedürftig, sondern es wirkt mit seiner Entstehung so, wie wenn es im Grundbuch eingetragen wäre.

Gegenüber dem nichteingetragenen V. des GG. kann sich Niemand auf den öffentlichen Glauben des Grundbuches berufen

§ 7. *Die grundlegenden Vorschriften des GG.*

Nach Art. 1 des Gesetzes sind zum Vorkaufe berechtigt, wenn der Eigentümer geschlossen bewirtschafteter landwirtschaftlicher

[6]) vgl. Biermann § 883 Anm. 4.

[7]) Planck § 1094 Vorbem. 2.

Grundstücke die Grundstücke ganz oder teilweise an einen gewerbsmäßigen Händler mit landwirtschaftlichen Grundstücken (Güterhändler) verkauft,

1. jede Gemeinde, in deren Bezirk eines der Grundstücke liegt,
2. der für eine solche Gemeinde bestehende gemeinnützige landwirtschaftliche Darlehenskassenverein,
3. die sonstigen von dem Staatsministerium des Innern bezeichneten juristischen Personen.

Zu den Voraussetzungen, unter welchen nach dem Gesetze das Vorkaufsrecht in Kraft tritt, ist im einzelnen zu bemerken:

1.

Erforderlich ist ein Verkauf der betreffenden Grundstücke durch den Eigentümer. Andere Veräußerungsgeschäfte und Rechtsakte, welche auf den Uebergang des Eigentums an den Güterhändler gerichtet sind, berechtigen nicht zum Vorkaufe.

Der nächstverwandte Fall ist der Tauschvertrag.

Ob im Einzelfalle das Veräußerungsgeschäft als Kaufvertrag oder als Tauschvertrag anzusehen ist, kann zweifelhaft sein.

Unerheblich für die Entscheidung der Frage ist die Bezeichnung, welche die Parteien dem Rechtsgeschäfte geben; entscheidend ist die wirkliche Natur des Rechtsgeschäftes, wie sie sich aus dem objektiven Inhalt der Vertragsbestimmungen ergibt.

Hier sei nur soviel bemerkt:

Wie bei einem Tausch — man darf sagen fast regelmäßig — infolge der Wertverschiedenheit der Tauschgegenstände der Vertrag dadurch zum Abschlusse gelangt, daß von einer Seite ein Ausgleich in Geld, eine Tauschaufgabe zu erfolgen hat, so kann es auch bei einem Kaufe vorkommen, daß nicht die ganze Gegenleistung in der Zahlung eines Kaufpreises besteht, sondern in anderer Weise ausgeglichen wird, auch kann Kauf und Tausch zu einem Vertrage verbunden sein.

Wie es bei derartigen Verträgen zu halten ist, wird in § 9 I 3 erörtert werden.

Jedenfalls tritt das Vorkaufrecht nicht ein bei einem reinen Tauschvertrage, bei einem Schenkungsvertrage, bei Eigentumsveränderungen, die infolge eines Ehevertrages eintreten; nicht bei Einbringung der Grundstücke in eine Gesellschaft; nicht, falls der Güterhändler die Grundstücke überhaupt nicht durch ein Rechtsgeschäft, sondern auf Grund gesetzlicher Bestimmung oder im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat; wohl hingegen bei freihändiger Versteigerung; nicht bei Rechtsgeschäft von Todeswegen — Testament, letztwillige Verfügung, Erbvertrag — oder bei Erwerb durch Intestaterbfolge; nicht, falls die Zertrümmerung durch den

Konkursverwalter erfolgt; nicht, falls der Güterhändler die Grundstücke von einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grade erwirbt; nicht, falls er sie als Erbe oder Vermächtnisnehmer aus einem Nachlasse erwirbt und zwar in beiden letzten Fällen auch dann, wenn das Erwerbsgeschäft ein Kauf ist.

Dieser Ausschluß des Vorkaufsrechtes ergibt sich einesteils schon aus der Vorschrift des Art. 1, wonach das Veräußerungsgeschäft ein Verkauf sein muß, andernteils aus der positiven Vorschrift des Art 13. [1])

2.

Das Vorkaufsrecht richtet sich nur gegen einen Immobiliarbesitz von bestimmter Art und Größe, nämlich gegen landwirtschaftliche Anwesen oder Grundstücke von mindestens 5 ha Flächeninhalt, die innerhalb der letzten 3 Jahre vor der Veräußerung zusammen bewirtschaftet worden sind.

Der Grundbesitz muß eine wirtschaftliche Einheit sein. Zwei Nachbaranwesen, die in einer Hand vereinigt sind, sind nicht zusammenzurechnen, da von jedem Hofe aus eine getrennte Bewirtschaftung stattfindet.

Wird ein Grundbesitz von 5 ha Größe zum Teil vom Eigentümer selbst bewirtschaftet, zum andern Teil verpachtet, so sind beide Teile zusammenzurechnen und als e i n e Betriebseinheit anzusehen; auch der verpachtete Teil wird mit dem übrigen Anwesen zusammen bewirtschaftet; die Bewirtschaftung besteht in diesem Falle in der Verpachtung, wie Braun sich ausdrückt. [2])

Das Gesetz kann also durch eine derartige Teilung nicht ausgeschaltet werden. Um die Absicht des Gesetzes nicht dadurch hinfällig machen zu können, daß der Gutsbesitzer kurz vor dem Verkaufsfalle die geschlossene Bewirtschaftung auflöst, eine abteilungs- und stückweise Bewirtschaftung einführt, ist im Gesetz eine Frist von drei Jahren vorgesehen. Hat innerhalb dieser Frist, von der Veräußerung zurückgerechnet, eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung stattgefunden, so tritt das Vorkaufsrecht in Wirksamkeit. [3])

Zu den landwirtschaftlichen Grundstücken gehören auch die der Privatwaldwirtschaft dienenden. [4])

Im folgenden wird, der Kürze halber, immer nur vom Landgute, worunter alle in Art. 10 und 11 hervorgehobenen Grundstücke verstanden sind, gesprochen.

---

[1]) vgl. Goldschmit S. 69 A. b.
[2]) v. Braun S. 78.
[3]) Art. 10; Begründung S. 801.
[4]) Art. 11.

3.

Das Vorkaufsrecht greift nicht nur Platz, wenn der Gutsbesitzer das ganze Landgut, sondern auch, wenn er nur Teile verkauft. Würde das Gesetz in dieser Richtung nicht Vorsorge getroffen haben, so könnte durch aufeinanderfolgende Teilverkäufe der ganze Zweck des Gesetzes vereitelt werden.

4.

Das Vorkaufsrecht tritt nur in Kraft, wenn der Gutsbesitzer das Landgut an einen Güterhändler verkauft oder, weitläufiger ausgedrückt, an einen gewerbsmäßigen Händler mit ländlichen Grundstücken.

Für den Begriff des Güterhändlers sind zunächst die Bestimmungen der Reichsgewerbeordnung in der Fassung der Novelle vom 7. Januar 1907 maßgebend. Der § 35 GO. handelt von dem gewerbsmäßigen Betriebe des Handels mit ländlichen Grundstücken. Güterhändler ist der Inhaber eines solchen Gewerbebetriebes.

In der Vollzugsbekanntmachung betr. den gewerbsmäßigen Handel mit ländlichen Grundstücken vom 24. August 1910 ist in den Eingangsworten ausdrücklich hervorgehoben, daß sie auf Grund des Art. 17 des GG. und der §§ 35, 38 der GO. erfolgt.

Der Begriff Güterhändler ist auch identisch mit dem Begriff: gewerbsmäßiger Händler mit ländlichen Grundstücken, des bayerischen Gesetzes, die Fortsetzung der Grundentlastung betr. vom 2. Februar 1898 (GDBl. S. 19) und vom 16. August 1908 (GDBl. S. 521), sowie der bayerischen Forstgesetznovelle vom 20. Februar 1908 (GDBl. S. 85).

Die Begründung hebt besonders hervor, daß der Begriff Güterhändler sich mit jenem des Bodenzinsgesetzes (Art. 19) und der Forstgesetznovelle (§ 42a) deckt. [5])

Die Frage, ob die kaufende Person wirklich ein Güterhändler ist, kann oft zweifelhaft sein, besonders wenn die Beteiligten es zu verheimlichen suchen. Die Verheimlichung dieses Umstandes ist das einfachste und wirksamste Mittel, um das ganze GG. auszuschalten. Es ist daher auf diesen Punkt seitens der Behörden besondere Aufmerksamkeit zu richten.

In neuerer Zeit läßt sich die Beobachtung machen, daß sich häufig sogenannte Immobilienbureaus, Hypothekenbureaus, Immobiliengesellschaften auftun, auch als Gesellschaften, die sich mit allen möglichen Geschäften abgeben, darunter auch mit dem Güterhandel.

---

[5]) Begründung S. 801.

Es ist ohne Belang, als was der Güterhändler sich behördlich angemeldet hat; entscheidend ist der Inhalt seiner Tätigkeit; sie muß auf den gewerbsmäßigen Betrieb des Güterhandels gerichtet sein.

Gewerbsmäßigkeit ist anzunehmen, wenn die Tätigkeit auf Erwerb abzielt, fortgesetzt entfaltet wird oder wenigstens fortgesetzt entfaltet werden will; auch wenn nur ein einziger Kauffall sich feststellen läßt, kann Gewerbsmäßigkeit vorliegen, es kann eben dieser Fall den ersten Fall des Gewerbebetriebes darstellen, was oft aus den begleitenden Umständen zu entnehmen ist, z. B. aus veröffentlichten Geschäftsanzeigen u. dgl. [6])

Indessen sei auf etliche Ansichten verwiesen, die mir den Begriff des Güterhändlers teils zu eng, teils zu weit aufzufassen scheinen.

v. Braun führt aus:

„Als gewerbsmäßiger Güterhändler kommt aber nicht nur derjenige in Betracht, der die Tätigkeit selbst ausübt, sondern auch jener, der mit einem Güterhändler in längerdauernder Verbindung steht und am Gewinn beteiligt ist, z. B. als stiller Gesellschafter oder Teilhaber des Güterhändlers." [7])

Er beruft sich hiebei auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (s. Bd. XXIV S. 121, 158), dessen Ansicht wörtlich dahin geht:

„Als gewerbsmäßiger Güterhändler ist auch diejenige Person zu erachten, welche im eigenen Namen, aber in länger fortdauernder, geschäftlicher Verbindung mit einem gewerbsmäßigen Güterhändler als stillen Gesellschafter und auf gemeinschaftliche Rechnung mit diesem die Zertrümmerung eines landwirtschaftlichen Gutskomplexes vornimmt. Zur Annahme eines gewerbsmäßigen Güterhandels genügt schon eine Mehrzahl von Erwerbs- und Veräußerungsgeschäften zum Zwecke der Gewinnerzielung, auch wenn ein dauernder Gewerbebetrieb nicht beabsichtigt ist. Die Zertrümmerung eines landwirtschaftlichen Grundkomplexes liegt auch dann vor, wenn die Grundstücke von dem dazugehörigen häuslichen Anwesen im ganzen weggekauft werden. Auch derjenige, welcher an den Ergebnissen des Geschäftes eines gewerbsmäßigen Händlers mit ländlichen Grundstücken als stiller Gesellschafter beteiligt ist, ist als gewerbsmäßiger Güterhändler zu erachten."

Meines Erachtens kommt es darauf an, wer der Inhaber des Gewerbebetriebes ist oder das Gewerbe betreibt. Wie nur derjenige

[6]) vgl. Landmann-Rohmer Bd. I S. 35 ff.

[7]) v. Braun S. 22.

Wirt, Pfandleiher, Gesindevermieter, Stellenvermittler, Tanzlehrer, Turnlehrer, Schwimmlehrer, Trödler, Viehhändler, Vermittlungsagent usw. (vgl. §§ 33, 34, 35 GO.) ist, welcher das betreffende Gewerbe betreibt, so ist auch Güterhändler nur derjenige, welcher dieses Gewerbe betreibt oder der Inhaber des Betriebes ist, nicht auch derjenige, der sonstwie an dem Betriebe beteiligt ist. Letztere betreiben das Gewerbe nicht und sind deshalb auch nicht konzessions- oder anzeigepflichtig, bezw. kann ihnen der Betrieb nicht untersagt werden. Ersteres können auch mehrere Personen sein als Gesellschafter.

Nimmt jedoch eine Person, die bei dem Geschäftsbetriebe eines Güterhändlers lediglich als stiller Gesellschafter am Gewinn beteiligt ist, einen Gutskauf zwecks Zertrümmerung vor, so berührt dieses Geschäft nicht die Gesellschaft, in der er mit dem Güterhändler steht, nicht den Güterhändler; es wird also darauf ankommen, ob der stille Gesellschafter selbständig öfter derartige Geschäfte vornimmt, sodaß er selbst als Güterhändler zu erachten ist oder ob die betreffende einzelne Erwerbshandlung zugleich von dem Entschlusse begleitet war, die Erwerbshandlnug zu wiederholen, so daß hieraus auf eine Gewerbsmäßigkeit in seiner Person geschlossen werden kann.

Nimmt der Güterhändler die Gutsankäufe vor, so ist lediglich er diejenige Person, die den Gewerbebetrieb ausübt.

Hiebei ist noch in Berücksichtigung zu ziehen, daß die Anwendung des GG. auch dann stattfindet, wenn die betreffenden Grundstücke von einem Dritten, jedoch für Rechnung eines Güterhändlers oder wenn sie von einem Güterhändler und einem Dritten gemeinschaftlich erworben worden sind. [8])

Bei Grundstücksagenten, Schmusern, Unterhändlern will v. Braun unterscheiden: Es komme auf die Umstände des einzelnen Falles an; sie seien als Güterhändler zu behandeln, wenn die Voraussetzungen der eben angeführten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Bd. XXIV, S. 121, 168 zutreffen, daß der Schmuser mit einem Güterhändler in längerdauernder Verbindung steht und am Gewinn beteiligt ist. [9])

Der gewerbsmäßige Betrieb des Handels mit ländlichen Grundstücken (Güterhändler) und das Geschäft der gewerbsmäßigen Vermittlungsagenten für Immobiliarverträge (Schmuser) sind zwei grundverschiedene Gewerbe. Es bedarf wohl keiner Ausführung, daß zwischen der Person, die den Erwerb eines Grundstückes vornimmt und zwischen der Person, welche lediglich das Zustandekom-

[8]) Art. 12.
[9]) v. Braun S. 25.

men des Erwerbsgeschäftes unter zwei anderen Personen vermittelt, schlechterdings eine Verwechslung unmöglich ist.

Ein Schmuser bleibt ein Schmuser, wenn er noch so lange Schmusergeschäfte besorgt auch für ein und denselben Güterhändler und wenn er auch für seine Schmusertätigkeit durch Gewinnbeteiligung entlohnt wird; es ist gar nicht einzusehen, wie an der Natur seiner Tätigkeit dadurch irgend etwas geändert werden könnte.

Es ist eine juristische Unmöglichkeit, daß durch die erwähnten Umstände der Schmuser ein Güterhändler werden soll; seine Vermittlertätigkeit bleibt stets Vermittlertätigkeit.

Hat er evtl. Abschlußvollmacht, so ist stets sein Geschäftsherr der Käufer, der Erwerber des Landgutes und Geschäftsherr der Güterhändler, nicht er.

Wieso der Schmuser diesfalls als Güterhändler behandelt werden kann, ist nicht einzusehen. Allerdings kann eine Person die beiden Gewerbe des § 35 GO. betreiben, dann ist sie eben Schmuser und Güterhändler zugleich; kauft sie dann selbst ein Landgut, so handelt sie als Güterhändler im vollen Sinne des Wortes, kauft sie auf Grund von Abschlußvollmacht für einen anderen, so handelt sie als Schmuser. Kauft aber ein Schmuser, der nicht zugleich Güterhändler ist, sich ein Landgut, so darf das GG. nicht zur Anwendung gebracht werden; eine Ausnahme statuiert das Gesetz nur, wenn bei einem solchen Erwerbe doch ein Güterhändler beteiligt ist, indem das Gut von dem Schmuser, jedoch für Rechnung eines Güterhändlers oder von dem Schmuser und einem Güterhändler gemeinschaftlich erworben wird (Art. 12 des GG.).

Es besteht auch zu einer analogen Anwendung des Gesetzes auf die Güteragenten, die am Gewinn von Güterhändlern beteiligt sind, kein Anlaß; denn bei dieser Sachlage wird der Fall ohnedies von dem Gesetze ergriffen; entweder finden die Vorschriften des GG. unmittelbare Anwendung, weil der Güterhändler allein der kaufende Teil ist oder sie finden nach Art. 12 entsprechende Anwendung, weil die Grundstücke von einem Dritten, jedoch für Rechnung eines Güterhändlers, bezw. von einem Güterhändler und einem Dritten gemeinschaftlich erworben sind: Art. 12 Ziffer 2 und 3. Die Vermittlungstätigkeit im Grundstücksverkehr als solche will das Gesetz nicht bekämpfen.

Die weitere Frage, ob Holzhändler, Holzschneidewerke, Papier- und Zellulosefabriken, Holzaufkäufer als Güterhändler in Betracht kommen, hat zu verschiedenen Ansichten geführt.

Für gewöhnlich wird der Holzhändler nicht als Güterhändler zu erachten sein, weil gewöhnlich seine Tätigkeit sich darauf be-

schränkt, das geschlagene oder das stehende Holz dem Waldgrundbesitzer abzukaufen.

Wenn jedoch Holzhändler die Waldgrundstücke zum Zwecke der Abholzung ankaufen und dann weiter veräußern, sind sie nach zwei ungedruckten Entscheidungen vom 2. Februar 1906 und 5. Oktober 1908, wie v. Braun anführt, als gewerbsmäßige Güterhändler anzusehen; der Umstand, daß der Erwerb und die Veräußerung der Grundstücke durch das Interesse des Holzhandels bestimmt sei, ändere nichts an der Tatsache, daß auch der Umsatz der Grundstücke gewerbsmäßig und in der Absicht der Erzielung eines Gewinnes erfolge; es sei rechtlich belanglos, daß der Güterhandel nicht Selbstzweck, sondern Mittel zum Zweck sei, weil das Gesetz keinen Unterschied mache, ob der Güterhandel als solcher selbständig oder nur als Nebenbetrieb eines anderen Betriebes betrieben werde. [10])

Diese Entscheidungen zu bekämpfen, besteht meines Erachtens kein Grund.

Im Gegensatze hiezu hat das Oberste Landesgericht in einem Urteil vom 23. Oktober 1909 (MABl. 1909 S. 1099) ausgeführt, gewerbsmäßiger Händler mit ländlichen Grundstücken sei nicht jeder, der zu wiederholten Malen in der Absicht, einen Gewinn zu erzielen, solche Grundstücke ankaufe und verkaufe, sondern nur derjenige, welcher den An- und Verkauf ländlicher Grundstücke als *selbständiges Gewerbe* allein oder neben einem anderen Berufe betreibe, der Güterhändler im landläufigen Sinne des Wortes. Ob er sich Güterhändler nenne, ob er das Gewerbe als Güterhändler versteuere und die vorgeschriebenen Verzeichnisse führe, sei gleichgiltig. Dagegen fehle die Voraussetzung des gewerbsmäßigen Güterhandels, wenn der An- und Verkauf ländlicher Grundstücke nicht als Selbstzweck oder Hauptzweck des Unternehmens, sondern lediglich im Rahmen eines anderen selbständigen Gewerbebetriebes und zwar hier nur als Mittel zum Zweck erfolge.

Diese Entscheidung wird sowohl von Goldschmit als auch von v. Braun bemängelt und zwar wohl mit Recht. Es ist zutreffend, wenn v. Braun S. 24 ausführt, es sei weder aus dem Wortlaute des Gesetzes noch aus den Gesetzgebungsverhandlungen ein Anhaltspunkt dafür zu gewinnen, daß unter gewerbsmäßigem Händler mit ländlichen Grundstücken nur jener zu verstehen sei, der den Handel mit Grundstücken als selbständiges Gewerbe betreibe.

Auch die Entscheidung gibt nur eine Meinung, nicht aber einen überzeugenden Grund für ihre Meinung an, sodaß nicht zu ersehen ist, welcher rechtliche Grund hierfür spräche oder zu

[10]) v. Braun S. 23.

bekämpfen ist. Auf dem Wege der Auslegung kann man keinesfalls zu dieser Ansicht gelangen.

Die Tendenz des Gesetzes ermutigt sicherlich nicht dazu, den Begriff Güterhändler einschränkend auszulegen und einen richtigen Güterhändler bestimmter Art von seinen Vorschriften auszunehmen; das Gesetz sucht vielmehr den Güterhändler zu treffen, wo und in welcher Form nur immer er im Spiele ist: siehe Art. 12.

Wenn der gewerbsmäßige Güterhandel nur Nebenbetrieb oder Nebenzweck ist, so hat dieser Umstand lediglich auf die Intensivität, nicht aber auf die begriffliche Art der Tätigkeit einen Einfluß.

Aus dem Worte gewerbsmäßig kann nicht gefolgert werden, daß unter gewerbsmäßigem Händler nur der ein selbständiges Gewerbe Betreibende zu verstehen sei; denn der Begriff besteht nur darin, daß eine Handlung nicht nur einmal, gelegentlich, sondern öfter, fortgesetzt in der Absicht, daraus einen nicht bloß vorübergehenden geschäftsmäßigen Gewinn zu erzielen, vorgenommen wird. [11]) Ob diese Handlung als selbständige, ausschließliche Berufsbetätigung oder neben oder im Rahmen eines anderen Gewerbes vorgenommen wird, ist für die Frage der Gewerbsmäßigkeit ohne Belang.

Auch aus den Worten Händler mit ländlichen Grundstücken kann die Schlußfolgerung des angeführten Urteils nicht gezogen werden.

Händler mit ländlichen Grundstücken im Sinne des Gesetzes ist nicht nur derjenige, welcher den Handel mit ländlichen Grundstücken als Hauptberuf betreibt — der Güterhändler im landläufigen Sinne des Wortes — sondern auch der, welcher ihn nebenbei betreibt. So kommen z. B. Terraingesellschaften, die sich in der Hauptsache mit der Veräußerung von Bauplätzen befassen, nebenbei aber auch ländliche Anwesen an- und verkaufen, zweifellos als Güterhändler in Betracht. Daß man sie im landläufigen Sinne nicht so nennt, ist für die Beurteilung ganz ohne Belang. Das Gleiche trifft für den Holzhändler zu, der gewerbsmäßig Waldgrundstücke ankauft, um sie nach Abschwendung wieder zu veräußern. [12])

Auch Goldschmit bekämpft aus wesentlich den gleichen Gesichtspunkten jene Entscheidung des Obersten Landesgerichtes. [13])

5.

Die Tatsache, daß der Verkauf an einen Güterhändler erfolgt, ist für die Anwendung des Art. 1 genügend, sobald die übrigen

[11]) vgl. auch Oberstes Landesgericht Bd. 14 S. 85.

[12]) v. Braun S. 24.

[13]) vgl. Zeitschrift für Rechtspflege 1910 S. 446.

Voraussetzungen gegeben sind.

Es ist gleichgültig, ob der Güterhändler das Landgut im ganzen oder stückweise weiter veräußern will, ob er es zertrümmern will, ob er die Veräußerung alsbald oder erst in einem späteren Zeitpunkte vornehmen will; der Zweck, den der Güterhändler mit dem Ankauf verfolgt, kommt nicht in Betracht.

Daraus ergibt sich die Folge, daß der Güterhändler oder Verkäufer auch mit dem Einwand nicht berücksichtigt werden kann, der Güterhändler beabsichtige das Landgut zur Selbstbewirtschaftung, als Privatbesitz, zur Ansässigmachung zu erwerben, mit anderen Worten, das Gesetz führt durch die vorbehaltlose Zulassung des Vorkaufsrechtes zu dem Ergebnis, daß ein Güterhändler von jedem Erwerb eines Landgutes, zur Ansässigmachung als Grundbesitzer auf dem Lande ausgeschlossen werden kann oder ausgeschlossen wird.

Mit diesem merkwürdigen Ergebnis schießt das Gesetz weit über das gewollte Ziel hinaus; es wird in der vorliegenden Fassung nicht bloß eine volkswirtschaftlich für schädlich erachtete Zertrümmerung des Landgutes, sondern auch eine Veräußerung desselben im ganzen und überdies ein Ankauf desselben zum Privatbesitze durch den Güterhändler hintangehalten. Bei einer sorgfältigen juristischen Formulierung des gesetzgeberischen Gedankens wäre dieser Fehler wohl zu vermeiden gewesen.

Es hätte durch eine entsprechende Klausel dem Privaterwerb des Güterhändlers Rechnung getragen werden können, ohne eine Umgehung des Gesetzes befürchten zu müssen.

Bevor wir auf die Ausgestaltung des V. durch das GG. und die Vergleichung desselben mit den entsprechenden Vorschriften des BGB. eingehen, sei noch des Kreises der vorkaufsberechtigten Personen gedacht.

Das Gesetz führt drei Klassen an:

1. Jede Gemeinde, in deren Bezirk eines der verkauften Grundstücke liegt.

Diese Bestimmung hat nach Lage der Verhältnisse nur eine geringe Bedeutung und ist mehr vorsorglicher Art für Ausnahmefälle, daß doch eine Gemeinde die Mittel und das Bedürfnis hat, einen solchen Grundbesitz zu erwerben. Unter Gemeinde ist die Gemeinde im Sinne der Gewerbeordnung, die politische Gemeinde zu verstehen, nicht Ortschaft, Kirchengemeinde, Distriktsgemeinde, Kreisgemeinde. [14])

Bei Gemeinden mit städtischer Verfassung ist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ein übereinstimmender Beschluß von Magistrat

[14]) v. Braun S. 25.

und Gemeindebevollmächtigtenkollegium, bei Gemeinden mit Landgemeindeverwaltung Beschluß des Gemeindeausschusses erforderlich.

Die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes steht dem Magistrat, bezw. dem Gemeindeausschusse zu (Art. 84, 130 der rechtsrheinischen Gemeindeordnung).

2. Der für eine solche Gemeinde bestehende gemeinnützige, landwirtschaftliche Darlehenskassenverein.

Aus dem Worte „für" ergibt sich, daß der Verein nicht seinen Sitz in der Gemeinde haben muß, es genügt, daß die betreffende Gemeinde in den Geschäftsbereich des Vereins satzungsgemäß oder tatsächlich fällt. [15])

Ueber den Begriff der Gemeinnützigkeit enthält das Gesetz eine negative Bestimmung in Art. 14, wonach nicht als gemeinnützig Genossenschaften oder juristische Personen gelten, die satzungsgemäß die Einzahlungen der Mitglieder mit mehr als 5 % jährlich verzinsen oder den Mitgliedern im Falle der Auflösung mehr als die Einzahlungen ausantworten. [16])

Zu den landwirtschaftlichen Darlehenskassenvereinen gehören zweifellos

a) die dem bayerischen Landesverbande angeschlossenen ländlichen Kreditgenossenschaften.

b) die ländlichen Genossenschaften Raiffeisenscher Organisation.

Ob andere ländliche Kreditgenossenschaften hieher gehören, ist Frage des einzelnen Falles. [17])

3. Die sonstigen vom Staatsministerium des Innern bezeichneten juristischen Personen.

Als solche sind zur Zeit bezeichnet:

a) die bayerische Zentraldarlehenskasse, e. G. m. b. H. in München;

b) die landwirtschaftliche Zentralgenossenschaft des bayerischen Bauernvereins für Ein- und Verkauf, e. G. m. b. H. in Regensburg. [18])

§ 8. Die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts durch das Güterzertrümmerungsgesetz.

I.

Das GG. hat die Vorschriften des BGB. über das persönliche und sachenrechtliche V. nur zum Teile übernommen.

---

[15]) vgl. im übrigen die Vollzugsbekanntmachung § 17.

[16]) vgl. im übrigen die Vollzugsbekanntmachung § 17.

[17]) vgl. v. Braun S. 28.

[18]) Min.Bek. v. 27. August 1910 GVBl. S. 657; Min.Bek. v. 30. Dezember 1910 GVBl. 1911 S. 1.

Die Abweichung folgt teils mit Notwendigkeit aus dem gesetzlichen Entstehungsgrunde unseres V., teils aus Zweckmäßigkeitsgründen, welche eine andere positivrechtliche Normierung bedingten.

1.

Nicht in Anwendung gelangt gemäß Art. 4 der § 505 Abs. 1 BGB.

Hienach würde die Ausübung des V. durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten erfolgen und die Erklärung nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form bedürfen.

Nach Art. 3 Abs. III erfolgt vielmehr die Ausübung des V. durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamte, in dessen Bezirk die verkauften Grundstücke liegen; liegen sie in den Bezirken mehrerer Grundbuchämter, so ist die Erklärung an das Grundbuchamt zu richten, in dessen Bezirk der Betriebssitz oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, die größere Fläche der Grundstücke liegt. Das Grundbuchamt hat die Erklärung dem Güterhändler unverzüglich mitzuteilen. Daß die Erklärung nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form bedarf, ist wörtlich nach § 505 wiederholt

Diese an das Grundbuchamt, nicht an den Vorverkäufer gerichtete Erklärung ist also die Handlung, durch welche der Kauf zwischen dem Vorverkäufer und Vorkäufer zustande kommt. Durch die Mitteilung des Grundbuchamtes wird der Güterhändler nur von einer bereits vollzogenen Tatsache verständigt. Für die Wirksamkeit der Erklärung ist nicht erforderlich, daß sie dem Güterhändler oder dem Vorverkäufer zugeht.

Die Erklärung braucht nicht v o r dem Grundbuchamte abgegeben zu werden; sie kann mündlich, schriftlich, telegraphisch oder telephonisch erfolgen.

Bezüglich dieser nach Art. 4 erforderlichen Erklärung hat die Vollzugsbekanntmachung in § 22 verschiedene Ausführungsvorschriften erlassen.

Goldschmit bemängelt, daß in § 22I der Vollzugsbekanntmachung verordnet ist: Erfolgt die Erklärung mündlich, so ist sie von dem Grundbuchamte zu Protokoll zu nehmen. Im Ausführungsgesetz zur GBO. und zum ZVG. sei nur vorgeschrieben, daß über Erklärungen, die vor dem Grundbuchamte abgegeben werden, ein Protokoll aufgenommen werden soll.

v. Braun hält die Beanstandung für verfehlt; denn die Erklärung sei wirksam, auch wenn das Grundbuchamt pflichtwidrig die Protokollierung unterlasse. Aber gerade deswegen, weil die Protokollierung kein wesentliches Erfordernis ist, erscheint die

Beanstandung begründet; die Vorschrift ist in Wirklichkeit eine Sollvorschrift.

Goldschmit bemängelt weiter, daß der § 22III bestimme: Das Grundbuchamt hat beglaubigte Abschrift der Erklärung (die Ausübung des Vorkaufs betr.) dem Güterhändler unverzüglich mitzuteilen, da ja das Protokoll die Erklärung nicht sei. Demgegenüber bemerkt v. Braun, die Bemängelung sei verfehlt; denn diese Vorschrift beziehe sich nicht nur auf den Fall der mündlichen Abgabe der Erklärung, sondern auch auf den der schriftlichen Erklärungsabgabe.

Wenn aber die Vorschrift sich auf den Fall der mündlichen Abgabe der Erklärung mitbezieht, so kann eben diesfalls, wie Goldschmit beizupflichten ist, die Mitteilung nur in Form einer beglaubigten Abschrift des betr. Protokolls erfolgen.[1])

2.

Nicht für anwendbar erklärt ist der § 509 BGB., wonach der Vorkaufsberechtigte, wenn dem Dritten in dem Vertrage der Kaufpreis gestundet worden ist, die Stundung nur in Anspruch nehmen kann, wenn er für den gestundeten Betrag Sicherheit leistet. Worin in § 509II eine Ausnahme von der Sicherheitsleistung zugelassen ist.

Die Abweichung erklärt sich durch den Umstand, daß die vorkaufsberechtigten Gemeinden, Darlehenskassenvereine und juristischen Personen des Art. 1 im allgemeinen ebenso kreditwürdig erachtet werden als der ursprüngliche Käufer und deshalb für den Verkäufer aus der Stundung gegenüber dem Vorkäufer keine Verschlechterung seiner Rechtslage zu befürchten ist.[2])

3.

Nicht in Anwendung gelangt gemäß Art. 4 der § 510 BGB.

Nach § 510I BGB hat der Verpflichtete dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt. Nach Abs. II kann das V. bei Grundstücken nur bis zum Ablaufe von zwei Monaten, bei anderen Gegenständen nur bis zum Ablauf einer Woche nach Empfang der Mitteilung ausgeübt werden; ist für die Ausübung eine Frist bestimmt, so tritt diese an die Stelle der gesetzlichen Frist.

Diese Bestimmungen kommen in Wegfall, weil das GG. für das V. eine Anzeigepflicht anderer Art und eine andere Frist für dessen Ausübung verordnet hat.

[1]) vgl. Goldschmit Art. 3 Anm. 6; v. Braun Art. 3 Anm. 4 S. 42.

[2]) vgl. Begründung S. 805.

a.

Nach Art. 2 GG. obliegt die Anzeigepflicht nicht dem Vorverkäufer, sondern dem Käufer.

Der Güterhändler hat nach dieser Vorschrift der Distriktsverwaltungsbehörde, in deren Bezirke die verkauften Grundstücke liegen, und nicht dem Vorkaufsberechtigten, binnen 3 Tagen von dem Abschlusse des Vertrages von diesem Anzeige zu erstatten; der Anzeige wird durch Vorlage einer Abschrift des Vertrages genügt; die Distriktsverwaltungsbehörde gibt von der Anzeige den in Art 1 GG. genannten Vorkaufsberechtigten unverzüglich Kenntnis.

Das Notariat, welches den Vertrag zwischen dem Güterhändler und dem Eigentümer der Grundstücke beurkundet hat, ist ermächtigt, auf Antrag des Güterhändlers für diesen die Anzeige zu erstatten: Vollzugsbekanntmachung § 11, auf deren weitere Ausführungsbestimmungen in den §§ 1 mit 10 verwiesen wird.

b.

Der § 510II BGB. ist ersetzt durch den Art. 3. GG.

Hienach beträgt die Frist zur Ausübung des V. drei Wochen; sie beginnt mit dem Abschlusse des Vertrags und läuft auch, wenn der Vorkaufsberechtigte von dem Abschlusse des Vertrags keine Kenntnis hat; in Fällen, in denen ein beschleunigter Verkauf nötig ist, kann die Distriktsverwaltungsbehörde (Art. 2) auf Antrag eines Beteiligten die Frist verkürzen.

Die Frist ist also einerseits erheblich kürzer und andererseits nicht an den Empfang der Mitteilung des Vorkaufsverpflichteten oder vielmehr des Grundbuchamtes geknüpft.

Wie die Begründung bemerkt, ist diese Regelung, ebenso wie die Bestimmung, daß die Frist auch dann läuft, wenn der Vorkaufsberechtigte von dem Abschlusse des Vertrags keine Kenntnis hat, vorgesehen, um die Rechtssicherheit im Güterverkehr nicht zu gefährden; sie könne in einzelnen Fällen allerdings dazu führen, daß die Ausübung des V. unmöglich gemacht werde; allein dieser Nachteil falle weniger ins Gewicht als die im anderen Falle bestehende Möglichkeit, daß das V. noch nach Jahren ausgeübt werden könnte, wenn die Verständigung aus irgend einem Grunde und zwar auch ohne Verschulden des Verpflichteten, z. B. durch ein Versehen der Distriktsverwaltungsbehörde unterlassen worden wäre.[3])

4.

Außer Anwendung kommt der § 511 BGB., welcher den sogenannten Kindskauf betrifft. Nach § 511 BGB. erstreckt sich das

[3]) Begründung S. 804.

V. im Zweifel nicht auf einen Verkauf, der mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht an einen gesetzlichen Erben erfolgt.

Die Anwendung dieser Bestimmung entfällt, weil das GG. sie durch eine Ausnahmevorschrift ersetzt hat, welche in mehrfacher Beziehung teils weitergehende, teils einschränkende Bestimmungen enthält. Vor allem sind an die Stelle aller gesetzlichen Erben nur die Verwandten bis zum 3. Grade gesetzt, diesen aber noch die Verschwägerten gleichen Grades angefügt.

Nach Art. 13 kommen die sämtlichen Vorschriften des GG. nicht zur Anwendung, wenn der Güterhändler das Anwesen oder die Grundstücke nicht durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder oder als Erbe oder Vermächtnisnehmer aus einem Nachlaß erworben hat.

Zu beachten ist hiebei, daß die Ausnahmevorschrift nur gilt, wenn der Güterhändler das Anwesen oder die Grundstücke erworben hat. Das V. greift also Platz, wenn der Erwerb von einem Dritten, jedoch für Rechnung eines Güterhändlers betätigt wird: Art. 12 Ziffer 2 GG., was auch Goldschmit anmerkt. [4])

Es ist jedoch auch der andere Fall noch anzureihen, den Goldschmit nicht erwähnt, daß die Grundstücke von einem Güterhändler und einem Dritten gemeinschaftlich erworben worden sind: Art. 12 Ziffer 3.

Diese Folgerung ergibt sich nicht nur negativ aus dem Wortlaute der Gesetzesbestimmung, die als Ausnahmevorschrift nicht ausdehnend ausgelegt werden darf, sondern sie entspricht auch dem Willen des Gesetzgebers, das Gesetz nicht auf alle Fälle zu erstrecken, in denen der Erwerb der Grundstücke durch den Güterhändler nicht im Rahmen seines Gewerbebetriebes, sondern nur aus erbrechtlichen oder Familienrücksichten erfolgt. Eine derartige nichtgeschäftliche Absicht ist bei einem Erwerbe des Art. 12 Ziffer 3 nicht zu vermuten; in Art. 12 Ziffer 3 ist deshalb auch die entsprechende Anwendbarkeit des Gesetzes ausdrücklich verordnet.

5.

Nicht anwendbar ist endlich nach Art. 4 der § 513 BGB.

Nach § 513 BGB. kann das V., wenn es mehreren gemeinschaftlich zusteht, nur im ganzen ausgeübt werden; ist es für einen der Berechtigten erloschen oder übt einer von ihnen sein Recht nicht aus, so sind die übrigen berechtigt, das V. im ganzen auszuüben.

Diese Bestimmung ist gegenstandslos, weil das GG. ein gemeinschaftliches V. nicht kennt; soweit bei einem Verkaufsfalle nach GG. mehrere Vorkaufsberechtigte in Frage kommen, hat jeder

[4]) vgl. Goldschmit Art. 13 Anm. 3.

Vorkaufsberechtigte, unabhängig von dem anderen ein selbständiges V. Wie diesfalls die Konkurrenz der mehreren Rechte zu lösen ist, wird in § 10 behandelt werden.

6.

Von den Vorschriften über das sachenrechtliche Vorkaufsrecht scheidet für unser V. aus der § 1094 BGB., wonach ein Grundstück in der Weise belastet werden kann, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkaufe berechtigt ist und das V. auch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstückes bestellt werden kann.

Der Wegfall dieser Vorschrift ist selbstverständlich, da unser V. durch Gesetz entsteht und auf aktiver Seite nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden ist.

7.

Der § 1095 BGB., wonach ein Bruchteil eines Grundstückes mit dem V. nur belastet werden kann, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht, scheidet aus wegen der entsprechenden Vorschrift in Art. 1 des GG. Dieser bestimmt, daß das V. Platz greift, wenn der Eigentümer geschlossen bewirtschafteter landwirtschaftlicher Grundstücke die Grundstücke ganz oder teilweise verkauft. Eigentümer ist auch der Miteigentümer. Der Miteigentumsanteil ist kraft Gesetzes vom V. betroffen.

8.

Nach § 1096 BGB. kann das V. auf das Zubehör erstreckt werden, das mit dem Grundstücke verkauft wird; im Zweifel ist anzunehmen, daß sich das V. auf dieses Zubehör erstrecken soll.

Diese Bestimmung leidet keine Anwendung, weil nach Art. 1 Abs. II sich das V. kraft Gesetzes stets auf das Zubehör erstreckt, das mit dem Grundstücke verkauft wird.

9.

Ebenso scheidet der § 1097 BGB. aus, wonach das V. sich auf den Fall des Verkaufs durch den Eigentümer beschränkt, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört und wonach es auch für mehrere und für alle Verkaufsfälle bestellt werden kann; denn nach Art. 1 GG. tritt das V. kraft Gesetzes unabänderlich in Wirkung gegenüber jedem Eigentümer und bei jedem Verkaufsfalle.

10.

Nach § 1098 Abs. I bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten nach den Vorschriften der §§ 504—514; das V. kann auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem Konkursverwalter aus freier Hand verkauft wird.

Diese Bestimmung leidet keine Anwendung, weil erstens nach Art. 4 Abs. II EG., wie schon in den vorigen Ziffern ausgeführt, nur die §§ 504, 505 Abs. II, 506—508, 511, 512 und 514 für anwendbar erklärt sind und weil zweitens der Art. 1 EG. einerseits nur von dem Verkauf durch den Eigentümer spricht und andererseits der Art. 4 Abs. II den § 512 BGB. für anwendbar erklärt; nach letzterer Vorschrift ist aber das V. ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter erfolgt und weil endlich für den Fall stückweiser Veräußerung in Art. 13 EG. bestimmt ist, daß die Vorschriften des EG. keine Anwendung finden, wenn die Zertrümmerung durch den Konkursverwalter erfolgt.

Die Wortfassung dieses Art. 13 ist insoferne nicht ganz glücklich gewählt, weil sie bei buchstäblicher Auslegung zu dem Schlusse verleiten möchte, daß etwas anderes für den Fall Rechtens sein soll, wenn durch den Konkursverwalter der Verkauf der Grundstücke im ganzen erfolgt.

In Wirklichkeit ist dies jedoch nicht der Fall, denn da beim Verkaufe im ganzen die Vorschriften des Gesetzes Anwendung finden, so ist wieder indirekt durch den Art. 4 EG. die Geltung des § 512 BGB. gedeckt.

Der Art. 13 hatte eigentlich nur das Rücktrittsrecht und die Abmarkungspflicht im Auge und gar nicht das V. [5])

Daß der § 1098 Abs. II BGB. keine unmittelbare Anwendung leidet, ist nur rein formell zu nehmen; denn der Art. 4 Abs. I EG. bestimmt:

„Dritten gegenüber hat das V. die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entsprechenden Anspruches auf Uebertragung des Eigentums."

Diese Vorschrift stimmt aber mit dem ersteren wörtlich überein. Es gilt also materiell das Gleiche.

11.

Wenn der § 1099 Abs. I BGB. bestimmt, daß, falls das Grundstück in das Eigentum eines Dritten gelangt, dieser in gleicher Weise wie der Verpflichtete dem Berechtigten den Inhalt des Kaufvertrages mit der in § 510 Abs. II bestimmten Wirkung mitteilen kann und wenn die Anwendbarkeit dieser Vorschrift nicht verordnet ist, so erklärt sich dies aus dem Umstande, daß die Anzeigepflicht im EG. anders geregelt ist und daß nach Art. 2 EG. der Vorkaufsverpflichtete überhaupt nicht anzeigepflichtig ist, sondern der Güterhändler; die Anzeige von dem Kauffalle seitens des Verpflichteten

[5]) so auch v. Braun S. 83.

und damit in weiterer Folge diejenige seitens des Dritten ist nach dem GG. rechtlich belanglos. Sie eröffnet insbesondere nicht die Frist für die Ausschließung des V., wie bei dem V. des § 504 ff. nach § 510 BGB.

12.

Während der § 1099 Abs. 2 und die §§ 1100, 1101 und 1102 für anwendbar erklärt sind — auf diese werden wir noch zu sprechen kommen —, kommt der § 1103 in Wegfall.

Nach § 1103 kann ein zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstückes bestehendes V. nicht von dem Eigentum an diesem Grundstücke getrennt werden und ein zu Gunsten einer bestimmten Person bestehendes V. nicht mit dem Eigentum an einem Grundstücke verbunden werden.

Der Wegfall der Vorschrift erklärt sich aus dem Umstande, daß das gesetzliche V. des GG. nur bestimmten, im Gesetze oder durch das Staatsministerium des Innern bezeichneten Personen zusteht.

13.

Der § 1104 endlich verordnet das Aufgebotsverfahren, wenn der Berechtigte unbekannt ist.

Da diese Eventualität mit Rücksicht auf die nach dem GG. vorkaufsberechtigten Personen, die Gemeinden, Darlehenskassenvereine ꝛc. praktisch nicht in Frage kommt, ist diese Bestimmung als gegenstandslos in Wegfall gekommen.

§ 9. Die Ausübung des Vorkaufsrechts und seine Wirkung.

I.

In Bezug auf Vorkäufer und Vorverkäufer.

Mit der Ausübung des V. kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat: § 505 Abs. 2 BGB. Von nun an hat der Vorkaufsberechtigte die rechtliche Stellung eines Käufers, der Vorkaufsverpflichtete die eines Verkäufers.

Der Gutsbesitzer ist nunmehr verpflichtet, dem Vorkäufer das Landgut zu übergeben und das Eigentum hieran zu verschaffen.

1.

Ausgeübt ist das V. mit der Abgabe der empfangsbedürftigen Vorkaufserklärung gegenüber dem Grundbuchamte: Art. 3 Abs. III GG.

Dieser Zeitpunkt, nicht der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwischen Vorverkäufer und dem Dritten, ist maßgebend.

Dieser Umstand kann von Einfluß sein z. B. wegen des Uebergangs von Rechten und Lasten, welche das Gut betreffen, wegen in der Zwischenzeit eingetretener Aenderungen im Bestande des Gutes und kann deshalb den Inhalt des ursprünglichen Kaufvertrages und dessen Bestimmungen beeinflussen.

2.

Der Vorverkäufer ist nunmehr verpflichtet, die Auflassung an den Vorkäufer vorzunehmen.

Hiezu ist nur er legitimiert, nicht etwa der Güterhändler, wenn an diesen schon die Auflassung erfolgt sein sollte; denn die Eintragung des Güterhändlers als Eigentümer im Grundbuch ist dem Vorkäufer gegenüber gemäß Art. 4 unwirksam. Im Verhältnis zum Vorkäufer gilt noch immer der Vorverkäufer, nicht der Güterhändler als grundbuchmäßiger Eigentümer; es ist auch die Zustimmung des Güterhändlers zur Auflassung nicht erforderlich. Der Vorverkäufer ist ferner Zug um Zug neben der bereits erwähnten Uebergabe und Eigentumsverschaffung zur Vornahme aller der Leistungen verpflichtet, welche sonst einem Grundstücksverkäufer obliegen, er ist insbesondere auch verpflichtet, dem Vorkäufer das Gut frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Bei Nichterfüllung seiner Pflichten hat er, wie sonst jeder Verkäufer, zu gewärtigen, daß der Vorkäufer ihm gegenüber die aus den §§ 320 bis 327 BGB. sich ergebenden Rechte, insbesondere auch das Rücktrittsrecht geltend macht.

3.

Der Vorkäufer ist nunmehr verpflichtet, alle Bestimmungen zu erfüllen, welche der Vorverkäufer mit dem Käufer vereinbart hat, insbesondere dem Vorverkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und das gekaufte Gut abzunehmen; jedoch ergeben sich aus dem Umstande, daß er eben in einen fremden Vertrag „eingetreten" ist, der nicht auf seine persönlichen Verhältnisse und Interessen, sondern auf die des Güterhändlers zugeschnitten ist, gewisse Besonderheiten, die kurz Erwähnung finden sollen.

a.

Hat der Gutsbesitzer an den Güterhändler nicht bloß das Landgut verkauft, sondern daneben noch andere Sachen, hat er einen Mengekauf abgeschlossen, so kann der Verkäufer nicht verlangen, daß der Vorkäufer sit venia verbo in den ganzen Vertrag „eintrete". Die Pflichten des Vorkäufers gehen an sich nicht über den Umfang seines V. hinaus; sie beschränken sich also auf das verkaufte Gut nebst Zubehör; er hat demgemäß auch nur den verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises zu bezahlen.

Können jedoch, was Vorverkäufer zu beweisen hat, die übrigen Sachen nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden, so kann er verlangen, daß der Vorkauf auf alle Sachen erstreckt wird: § 508 BGB.

b.

In dem Kaufvertrage zwischen Gutsbesitzer und Güterhändler können Nebenleistungen bedungen sein, die nicht in Geld bestehen, sondern z. B. in Diensten.

Derartige Abmachungen können unter Umständen für den Vorkäufer unerfüllbar sein und könnten deshalb dazu führen, das V. zu vereiteln.

Diesem Ergebnisse sucht in gewissem Umfange der § 507 BGB. abzuhelfen.

Hat sich der Güterhändler in dem Kaufvertrage zu einer Nebenleistung verpflichtet, die der Vorkaufsberechtigte zu bewirken außer Stande ist, so hat der Vorkaufsberechtigte statt der Nebenleistung ihren Wert zu entrichten. Läßt sich die Nebenleistung nicht in Geld schätzen, so ist die Ausübung des V. ausgeschlossen.

Es könnte also immerhin durch Beredung derartiger Nebenleistungen der Güterhändler sein Ziel erreichen; jedoch ist durch das Gesetz auch diese Möglichkeit abgeschwächt, weil die Vereinbarung einer derartigen Nebenleistung nicht in Betracht kommen soll, wenn der Vertrag mit dem Güterhändler auch ohne sie geschlossen wäre; diesen Umstand hat der Vorkaufsberechtigte allerdings, wenn er sich darauf beruft, zu beweisen.

c.

Eine Besonderheit ist, daß der Vorkäufer von der Verpflichtung zur Zahlung des aus dem Vorkaufe geschuldeten Kaufpreises an den Verkäufer frei wird, soweit er dem Güterhändler oder dessen Rechtsnachfolger den Kaufpreis zu erstatten hat: § 1101 BGB. (vgl. unten II Ziffer 2c).

II.

In Bezug auf Vorkäufer und Güterhändler oder dessen Rechtsnachfolger.

Da nach § 505 BGB. mit der Ausübung des V. der Kauf zustande kommt zwischen dem Gutsbesitzer und dem Vorkaufsberechtigten, so würde an sich das zustande gekommene obligatorische Rechtsverhältnis seine Wirkung nur unter den Vertragsparteien äußern, also nicht gegenüber dem Güterhändler und dessen Rechtsnachfolger. Dies ist jedoch nur mit wesentlichen Einschränkungen zutreffend:

1.

Nach Art. 4 GG. ist das V. verdinglicht; es hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruches auf Uebertragung des Eigentums.

Macht also der Vorkaufsberechtigte von seinem V. Gebrauch, so äußert sich die Wirkung seines Anspruches auf Uebertragung des Eigentums gegenüber dem Güterhändler und dessen Rechtsnachfolger zunächst auf dem Gebiete des Grundbuchwesens. Hierbei kommen verschiedene Möglichkeiten in Betracht:

a.

Hat der Vorkaufsberechtigte gegenüber dem Grundbuchamte seine Vorkaufserklärung abgegeben, so bedarf es zu seiner Eintragung als Eigentümer noch der Auflassung.[1]) Hat aus diesem Grunde der Vorkäufer den Eintragungsantrag noch nicht gestellt und beantragt in der Zwischenzeit der Güterhändler auf Grund seines Kaufvertrages und seiner Auflassung die Eintragung, so steht seiner beantragten Eintragung ein Hindernis in der Gestalt des verdinglichten Anspruches des Vorkäufers auf Uebertragung des Eigentums entgegen.

Das Grundbuchamt hat entweder den Antrag des Güterhändlers unter Angabe des Hindernisgrundes zurückzuweisen oder dem Güterhändler eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen.

Wählt das Grundbuchamt den letzteren Weg und hat der Güterhändler nicht innerhalb der gesteckten Frist die Hebung des Hindernisses nachgewiesen, so ist sein Antrag zurückzuweisen.

Goldschmit führt aus:

Habe der Güterhändler, gestützt auf obligatorischen notariellen Vertrag und Auflassung beim Grundbuchamte, seine Eintragung als Eigentümer beantragt und läuft vor Vollzug dieses Antrages eine Vorkaufserklärung ein, so könne der Grundbuchrichter auf doppelte Art verfahren. Der Vertrag (scilicet zwischen dem Gutsbesitzer und Güterhändler) sei kraft Gesetzes nicht mehr zwischen Veräußerer und Güterhändler abgeschlossen, sondern gelte als zwischen Veräußerer und Vorkaufsberechtigten abgeschlossen. Demzufolge fehle zur Eintragung des Güterhändlers in das Grundbuch die nach § 98 GBO., Art. 12 AG. z. GBO. notwendige Vorlage des obligatorischen Vertrages.

[1]) vgl. Sammlung von Entscheidungen des Bayer. Obersten Landesgerichts Bd. 13 S. 573 ff., wo mit Recht gegen Goldschmit S. 87 auch ausgeführt ist, daß die Notwendigkeit der Auflassung auch besteht, wenn der Käufer bereits als Eigentümer eingetragen worden ist.

Weil der Grundbuchrichter nach den angezogenen Gesetzesstellen bei Vorhandensein dieses Hindernisses den Antrag nicht vollziehen dürfe, so könne er ihn entweder nach § 18 GBO. zurückweisen oder dem Antragsteller zur Beseitigung eine Frist setzen; ebenso sei es ihm auch möglich, die Rechte des Güterhändlers nach § 18 Abs. II GBO. „gegebenen Falls" zu sichern. [2])

Diese Ausführungen gehen fehl.

Es ist unzutreffend, daß der Vertrag zwischen dem Gutsbesitzer und Güterhändler kraft Gesetzes nicht mehr zwischen diesen Personen abgeschlossen ist, man vergleiche hiezu die Ausführungen unter III 3.

Der § 98 GBO. befaßt sich mit einem landesrechtlichen Vorbehalt, wonach durch Landesgesetz bestimmt werden kann, daß das Grundbuchamt die Erklärung der Auflassung nur entgegennehmen soll, wenn die nach § 313 BGB. erforderliche Urkunde vorgelegt wird.

Und der Art. 12 AG. z. GBO. bestimmt:

Das Grundbuchamt soll die Erklärung der Auflassung nur entgegennehmen, wenn die nach § 313 des BGB. erforderliche Urkunde vorgelegt wird; dasselbe gilt für die Notare; der Vorlage der Urkunde steht die Aufnahme durch den Notar gleich.

Der Auflassungserklärung steht bei Abschluß des obligatorischen Vertrages zwischen Gutsbesitzer und Güterhändler kein Hindernis entgegen trotz des Vorkaufsrechts des GG. Sie wird in der Regel in der gleichen Notariatsurkunde wie der Kaufvertrag enthalten sein; sie kann auch in späterer Urkunde nachgeholt werden, wofür dann allerdings Art. 12 gilt, daß die Kaufvertragsurkunde vorgelegt werden soll. Aber diese Vorschrift hat, wie sich von selbst ergibt, auf die gegenwärtige Frage keinen Bezug.

Es fehlt weder an der notwendigen Vorlage seines obligatorischen Vertrags noch an der Auflassungserklärung; der Güterhändler legt sie ja, wie angenommen, tatsächlich vor und es ist keineswegs der Fall, daß die Urkunden als gar nicht vorhanden zu gelten hätten; auch kann der Grundbuchrichter nicht nach § 18 Abs. II GBO. verfahren.

Da, wie vorausgesetzt, erst eine Vorkaufserklärung des Vorkäufers dem Grundbuchamte vorliegt, aber noch kein Antrag des Vorkäufers auf Eintragung des Eigentums, so entfällt die Anwendbarkeit des § 18 Abs. II GBO., der mehrere kollidierende Eintragungsanträge voraussetzt. § 18II GBO. bestimmt:

---

[2]) Goldschmit S. 86 3. 2.

„Wird vor Erledigung des Antrags eine andere Eintragung beantragt, durch die dasselbe Recht betroffen wird, so ist zu Gunsten des früher gestellten Antrags von Amts wegen eine Vormerkung oder ein Widerspruch einzutragen ꝛc."

Dieser Fall ist in thesi nicht gegeben.

b.

Beantragt der Vorkäufer unter Vorlage der erforderlichen Urkunden beim Grundbuchamte die Eintragung gleichzeitig mit dem Güterhändler oder doch vor Erledigung von dessen Antrag, so steht der Eintragung des Vorkäufers als Eigentümer kein Hindernis entgegen, insbesondere nicht der Kaufvertrag des Güterhändlers und die Auflassung an diesen, weil sie den Anspruch des Vorkäufers auf Uebertragung des Eigentums vereiteln würden und daher kraft gesetzlicher Bestimmung insoweit unwirksam sind.

Die Eintragung des Vorkäufers als Eigentümer ist daher definitiv zu vollziehen. Zugunsten des Antrages des Güterhändlers ist dann nach § 18 Abs. II GBO. eine Vormerkung einzutragen, die Vormerkung aber von Amts wegen zu löschen, wenn der Antrag des Güterhändlers zurückgewiesen wird.

c.

Kommt der Vorkäufer dem Güterhändler zuvor, d. h. hat er vor dem Güterhändler beim Grundbuchamte den Antrag auf Eintragung gestellt und läuft vor Erledigung dieses Antrages der Antrag des Güterhändlers ein, so steht wie im Falle b der Eintragung des Vorkäufers kein Hindernis entgegen.

Der Antrag des Güterhändlers ist zur sofortigen Zurückweisung reif ohne Vormerkung. Dem Güterhändler bleibt, wenn er das D. des Vorkäufers glaubt bekämpfen zu können, nur der Prozeßweg gegen den Vorkäufer offen.

d.

Gelingt dem Güterhändler die Eintragung als Eigentümer, was z. B. möglich ist, wenn dem Grundbuchamt bei Erledigung des Antrages eine Vorkaufserklärung noch nicht vorliegt oder aus sonst einem Grunde, so kann der Vorkäufer, wenn er sein Recht durch Fristablauf nicht etwa verwirkt hat, vom Güterhändler zwar nicht die Auflassung verlangen — dieses Begehren kann er nur gegen den Gutsbesitzer richten — wohl aber nach § 888 BGB. und § 19 GBO. verfahren. Da der Erwerb des eingetragenen Eigentums gegenüber dem Vorkäufer gemäß § 883 unwirksam ist, so kann er vom Güterhändler die Zustimmung zur Eintragung oder zur Löschung verlangen und eventuell im Klagewege erzwingen; gemäß § 19 erfolgt dann die Eintragung, wenn der Güterhändler

sie bewilligt bezw. hiezu verurteilt ist. Hiebei kommt jedoch das nach § 1100 BGB. dem Güterhändler zustehende Weigerungsrecht in Betracht, was in Ziffer 2 erwähnt wird.

2.

Eine besondere Wirkung äußert der zwischen Gutsbesitzer und Güterhändler geschlossene Kaufvertrag gegenüber dem Vorkäufer dann, wenn der Güterhändler oder sein Rechtsnachfolger den Kaufpreis ganz oder teilweise an den Vorkäufer bezahlt hat.

a.

Hat der Güterhändler bezw. sein Rechtsnachfolger die unter 1 d erwähnte Zustimmung zur Eintragung des Vorkäufers noch nicht erteilt, so kann er diese Zustimmung verweigern, bis ihm der zwischen dem Gutsbesitzer und ihm vereinbarte Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet wird: § 1100 BGB.

b.

Er kann ferner in gleicher Weise die Herausgabe der Grundstücke an den Vorkäufer insolange verweigern.

c.

Hat der Vorkäufer seine Eintragung als Eigentümer verlangt, so kann der Güterhändler, bezw. sein Rechtsnachfolger, die Erstattung des berichtigten Kaufpreises gegen Herausgabe des Grundstückes von dem Vorkäufer verlangen; auch durch Herausgabe des Grundstückes geht dieses Recht nicht verloren: § 1100 BGB.

Umgekehrt wird aber der Vorkäufer im Umfange seiner Erstattungspflicht von der Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem Vorverkäufer befreit (vgl. oben I 3 c).

Die Anwendung dieser Bestimmungen setzt aber voraus, daß der Güterhändler, bezw. sein Rechtsnachfolger bereits Bucheigentümer geworden ist, trifft also z. B. nicht den Fall oben unter II 1 b; trifft diese Voraussetzung nicht zu, so gelten die Ausführungen unter III.

III.

In Bezug auf Vorverkäufer und Güterhändler.

1.

Nach § 1099 Abs. II BGB. hat der Gutsbesitzer den Güterhändler, wenn er in Vollzug des Kaufvertrages als Eigentümer eingetragen worden ist, zu benachrichtigen, sobald die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt oder ausgeschlossen ist.

Die Herübernahme dieser Vorschrift in das GG. ist nicht recht verständlich; denn nach Art. 3 Abs. III GG. hat das Grundbuchamt, wenn ihm gegenüber die Vorkaufserklärung erfolgt ist — und sie kann nur ihm gegenüber erfolgen — ohnedies dem Güterhändler

unverzüglich die Erklärung mitzuteilen, während eine Mitteilung an den Gutsbesitzer nicht vorgeschrieben ist.

Diese Vorschrift paßt nur auf das obligatorische V. nach § 504 ff. BGB.; denn hier erfolgt die Ausübung des V. durch Erklärung gegenüber dem Vorkaufsverpflichteten.

Ebensowenig ist verständlich, daß dem Gutsbesitzer zur Pflicht gemacht ist, den Güterhändler von der Ausschließung des V. zu benachrichtigen; denn einerseits hat nicht er, sondern der Güterhändler den Verkaufsfall der Distriktsverwaltungsbehörde, diese hinwiederum ihn dem Vorkaufsberechtigten anzuzeigen und andererseits läuft die Ausschlußfrist von 3 Wochen von dem Abschlusse des Kaufvertrages ab. Der Güterhändler bedarf also keiner Benachrichtigung; etwas anderes ist es bei dem Vorkaufsrechte des § 504 ff. BGB.; hier hat der Gutsbesitzer den Vorkaufsberechtigten von dem Kauffalle zu benachrichtigen und hier läuft die zweimonatliche Ausschlußfrist von dem Empfang dieser Benachrichtigung durch den Gutsbesitzer an: § 510 BGB. Es war daher nicht veranlaßt, in Art. 4 GG. die entsprechende Anwendbarkeit des § 1099 Abs. II BGB. zu verordnen.

Es lassen sich auch wohl nicht Fälle denken, in denen er praktische Bedeutung hätte; es müßte denn z. B. der Fall sein, daß das Grundbuchamt unterläßt, den Güterhändler von der Vorkaufserklärung zu benachrichtigen, daß der Gutsbesitzer aber davon unterrichtet ist.

Es liegt jedoch näher, daß der Gesetzgeber solche Singularitäten nicht im Auge gehabt hat, sondern die Herübernahme dieser Vorschrift auf das GG. der etwas überstürzten Durchbringung des Gesetzes zuzuschreiben ist.

2.

Eine andere bedeutsamere Wirkung äußert indessen die Ausübung des V. in Bezug auf Gutsbesitzer und Güterhändler nach § 1102 BGB.

Verliert nämlich der Güterhändler oder sein Rechtsnachfolger infolge der Geltendmachung des V. das Eigentum, so wird er, soweit der von ihm geschuldete Kaufpreis noch nicht berichtigt ist, von der Verpflichtung frei.

Ferner kann er den berichtigten Kaufpreis nicht von dem Gutsbesitzer zurückfordern; er hat vielmehr, wie oben erwähnt, deswegen einen Erstattungsanspruch in der Richtung gegen den Vorkäufer.

3.

Im übrigen ist hinsichtlich der rechtlichen Beziehungen zwischen Gutsbesitzer und Güterhändler zu bemerken:

Wie schon wiederholt betont, kommt nach § 505 BGB. mit der Ausübung des V. der Kauf zwischen Berechtigten und Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Güterhändler vereinbart hat.

Die Bedeutung dieser Bestimmung darf nicht verkannt werden nach ihrer negativen Seite, wie es Goldschmit und v. Braun unterlaufen ist.

a.

Goldschmit führt nämlich S. 86 unten und S. 87 aus:

Es wird noch ausdrücklich bemerkt, daß sich der durch die Vorkaufserklärung zustande gekommene Vertrag als ein neuer selbständiger Vertrag zwischen dem Veräußerer und Vorkaufsberechtigten unter den zwischen dem Veräußerer und dem Güterhändler vereinbarten Bedingungen charakterisiert, daß also nicht der Vorkäufer an die Stelle des Güterhändlers in den zwischen diesem und dem Veräußerer abgeschlossenen Vertrag eintritt, was richtig ist.

Er bemerkt aber weiter:

Der Vertrag (sc. zwischen Veräußerer und Güterhändler) ist nicht mehr zwischen Veräußerer und Güterhändler abgeschlossen, sondern er „gilt" als zwischen Veräußerer und Vorkaufsberechtigten abgeschlossen; demzufolge fehlt zur Eintragung des Güterhändlers in das Grundbuch die nach § 98 GBO. und Art. 12 AG. z. GBO. notwendige Vorlage des obligatorischen Vertrages. [3])

Durch die Vorkaufserklärung ist ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Vorkäufer und dem Veräußerer zustande gekommen, während der obligatorische Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und dem Güterhändler kraft Gesetzes beseitigt ist. Das Grundrechtsgeschäft (nämlich der letzterwähnte Vertrag) ist nun nichtig, bezw. weggefallen. [4])

b.

Aehnlich bemerkt v. Braun:

Der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Güterhändler ist durch Ausübung des V. kraft des Gesetzes beseitigt. [5])

Durch die Ausübung des V. ist der Kaufvertrag zwischen Grundeigentümer und Güterhändler in Wegfall gekommen. [6])

---

[3]) Goldschmit S. 86 A 3. 2.
[4]) Goldschmit S. 87 D.
[5]) v. Braun S. 52 III 1.
[6]) v. Braun S. 53 IV.

Die rechtliche Wirkung (nämlich der Ausübung des V.) ist die, daß der zwischen dem Eigentümer und dem Erstkäufer abgeschlossene Vertrag rechtsunwirksam wird.[7])

Diese Ausführungen der beiden Ausleger des GG. sind in sich widerspruchsvoll und scheinen mir einen Rechtsirrtum zu enthalten.

Wenn der durch die Vorkaufserklärung zustandegekommene Vertrag sich als ein neuer selbständiger Vertrag zwischen Veräußerer und Vorkäufer charakterisiert, so ist dieser Vertrag eben ein neuer, zweiter Vertrag; es geht nicht an, gleichzeitig zu erklären, „der" Vertrag, d. h. doch der alte Vertrag zwischen Veräußerer und Güterhändler gelte nun als zwischen Veräußerer und Vorkäufer abgeschlossen.

Es ist auch nicht richtig, daß das Gesetz eine derartige Fiktion ausspricht, sondern es kommt, wie das Gesetz sich ausdrückt, durch die Vorkaufserklärung erst ein Kauf zustande; der andere Kauf ist schon längst zustande gekommen. Die Wechselbeziehung zwischen dem nun zustande kommenden und dem zustande gekommenen Vertrage besteht nur darin, daß der Vorkäufer seinen Vertrag nicht anders gestalten kann als den bereits vorliegenden Vertrag; die gleichen Bestimmungen gelten für seinen Vertrag wie für den vorgängigen Vertrag, aber nicht mehr. Er hat den gleichen Inhalt; der „Kauf" des § 505 Abs. II, welcher zustande kommt, ist eben der Kauf zwischen Veräußerer und Vorkäufer und nicht als der Kauf zwischen Veräußerer und Güterhändler zu verstehen; eine andere Deutung verstößt gegen die Sprachgesetze.[8])

Daß nun der neue Vertrag den alten aufhebe, daß er ihn beseitige, ihn rechtsunwirksam mache, daß man sagen könne, es fehle trotz tatsächlicher Vorlage des letzteren Vertrages in der Richtung gegen den Güterhändler an der notwendigen Vorlage des obligatorischen Vertrages ꝛc., davon kann gar keine Rede sein; in dem Gesetz findet sich für diese Ansicht auch nicht die geringste Stütze. Die Rechtslage ist vielmehr genau so wie sonst, wenn der Verkäufer in Beziehung auf denselben Kaufgegenstand zwei Kaufverträge abgeschlossen hat. Es tritt eine Kollision seiner Vertragspflichten ein; er gerät in die nachträgliche Unmöglichkeit, dem einen oder anderen Vertragsteile gegenüber seine Pflichten zu erfüllen, wovon §§ 320 ff. des BGB. handeln. Es sind zwei parallele Verträge. Daß nun hier das GG. dem Verkäufer nicht die Wahl läßt, dem einen oder dem anderen Vertragsteile gegenüber vertrags-

[7]) v. Braun S. 50 3. I.

[8]) das Bayer. Oberste Landesgericht vertritt in Sammlung Bd. 13 S. 573 ff. die hier widerlegte Auffassung, daß der Vorkaufsberechtigte mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Kaufvertrag an Stelle des Käufers eintritt.

brüchig zu werden, sondern die Kollision zu Gunsten des Vorkäufers löst, darin und nur darin besteht die Besonderheit der Bestimmungen des GG.; in welcher Weise das Gesetz die Frage im einzelnen löst, ist bereits dargestellt.

Uebt also der Vorkäufer sein V. aus und besteht er auf dessen Durchführung, so gerät der Veräußerer stets in die nachträgliche Unmöglichkeit der Erfüllung seines Kaufvertrages gegenüber dem Erstkäufer; die rechtlichen Folgen hievon sind aber nicht die Rechtsunwirksamkeit seines Vertrages mit dem Erstkäufer ꝛc., wie Goldschmit und v. Braun ausführen, sondern neben der nunmehrigen Möglichkeit des Rücktritts des Erstkäufers vom Vertrage die Schadensersatzansprüche des Erstkäufers und die sonstigen Nachteile, welche in den §§ 320 ff. BGB. verordnet sind. Die Betonung dieses Standpunktes erscheint mir von besonderer Wichtigkeit.

Hierbei ist schließlich zu berücksichtigen, daß tatsächlich in der Regel Gutsbesitzer und Güterhändler über die Existenz des V. und dessen Eventualitäten nicht in Zweifel sein werden und daß sie deshalb für den Fall der Ausübung des V. wohl Bestimmungen treffen werden, die innerhalb des vom GG. gesteckten Rahmens dann zwischen ihnen wirksam sind.

§ 10. Das Zusammentreffen mehrerer Vorkaufsrechte.

1.

Die ungenaue Ausarbeitung des Gesetzes macht sich bei der Frage fühlbar, wie es zu halten ist, wenn dem Erstkäufer gegenüber *mehrere* Vorkaufsrechte in Betracht kommen. Es ist dies eine Frage, die einer eingehenden Vorschrift wert gewesen wäre.

Eine Vorschrift hat das GG. allerdings getroffen, aber eine sehr lückenhafte:

„Sind mehrere Vorkaufsberechtigte vorhanden, so kann jeder das V. ausüben. Kommt eine Einigung zwischen mehreren Vorkaufsberechtigten nicht zustande, so hat der Vorkaufsberechtigte den Vorrang, welcher die Erklärung zuerst abgegeben hat. Erfolgen die Erklärungen gleichzeitig, so kann die Distriktsverwaltungsbehörde auf Antrag bestimmen, welcher Vorkaufsberechtigte den Vorrang hat“: Art. 3 Abs. IV GG.

Damit ist aber die Möglichkeit der Konkurrenzen keineswegs erschöpft.

Hier ist natürlich nur die Frage zu erörtern, wie es zu halten ist, wenn andere V. mit dem V. des GG. oder mehrere V. des GG. unter sich in Konkurrenz treten.

Da das BGB. auch ein gesetzliches V. kennt, sind vier Fälle in Betracht zu ziehen.

1. Das V. des GG. tritt in Konkurrenz mit einem obligatorischen V. des BGB.

2. Das V. des GG. tritt in Konkurrenz mit einem dinglichen V. des BGB.

3. Das V. des GG. tritt in Konkurrenz mit dem gesetzlichen V. des BGB.

4. Mehrere V. des GG. treten in Konkurrenz.

2.

Die beiden Ausleger des Gesetzes erörtern diese Fälle. Ihre Auslegung wird beanstandet.

a.

v. Braun führt aus:

„Der Rang des Rechts (§ 883 BGB.), auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

Hienach entscheidet sich auch die Frage, welche Wirkung das durch das GG. begründete V. gegenüber anderen Vorkaufsrechten hat.

Das BGB. kennt als gesetzliches V. nur das der Miterben an dem Anteil eines anderen Erben nach § 2034 bis 2037.

Dieses V. geht, als auf Reichsgesetz beruhend, dem des GG. vor.

Sonstige gesetzliche V. (Retrakte, Einstandsrechte, Näherechte), wie sie nach gemeinem Rechte und einzelnen Landesrechten bestanden, kennt das BGB. nicht.

Außerdem gibt es nach dem BGB. noch persönliche und dingliche V. (§ 504—514 und § 1094—1104).

Das persönliche oder obligatorische V. tritt hinter dem gesetzlichen unter allen Umständen zurück.

Dem dinglichen wird nur dann der Vorrang zukommen, wenn es schon vor Inkrafttreten des GG. in das Grundbuch eingetragen war.“ [1])

b.

Goldschmit führt aus:

„Im gemeinen Recht bot diese Frage (Konkurrenz zwischen dem gesetzlichen V. und dem dinglichen, vertraglichen V.) große Schwierigkeiten. Sie läßt sich nur dann einfach lösen, wenn die Landesgesetzgebung selbst Vorschriften hierüber erlassen hat,

[1]) v. Braun S. 46.

wozu sie zuständig ist; denn das BGB. hat es übersehen, Bestimmungen zu treffen; sonstige landesgesetzliche Normen existieren in Bayern nicht.

Um überhaupt eine Lösung zu finden, müssen angesichts dieser Lücke die allgemeinen Rangordnungsvorschriften des BGB. angewendet werden.

Hienach wäre, weil der Grundbucheintrag des vertragsmäßigen dinglichen V. immer vordatiert und das gesetzliche V. des GG. erst mit der Ausübung entsteht, der Vorrang des vertragsmäßigen dinglichen V. gegeben."

Die Ausführungen, welche nun Goldschmit hiezu macht, sind ziemlich schwer verständlich:

„Der Kaufvertrag, welcher nach dem GG. das gesetzliche V. in Wirkung setzt, ist ein durch subjektive Momente in der Persönlichkeit der Kontrahenten bedingter Kaufvertrag über genau ihrer Art und Beschaffenheit nach bezeichnete landwirtschaftliche Grundstücke.

Ist nun ein Güterhändler dinglicher Vorkaufsberechtigter und übt er sein Recht gemäß den allgemeinen Vorschriften des BGB. aus, so gilt nach § 505 Abs. II BGB. mit dieser Ausübung der Kauf als zwischen ihm und dem Verkäufer „geschlossen."

Temporär gefaßt gilt demnach mit diesem Zeitpunkte der Kaufvertrag abgeschlossen. Er ist aber nicht mehr ein gewöhnlicher Kaufvertrag, sonderen von nun an durch die subjektiven Momente in der Person des Vorkäufers ein qualifizierter Kaufvertrag, welcher mit dem gesetzlichen V. des GG. belastet ist.

Die Frist zur Ausübung des gesetzlichen V. beginnt nach dem Wortlaute des Art. 3 GG. mit dem Abschlusse „des Vertrags."

Nun wäre es im höchsten Grade unbefriedigend, könnte das Gesetz auf die Weise umgangen werden, daß der als Vorkaufsberechtigte eingetragene Güterhändler durch Ausübung seiner zeitlich früheren Berechtigung das gesetzliche V. ausschaltet, da für letzteres die Frist verstrichen ist und der gesetzliche Vorkäufer durch seinen minderen Rang gezwungen wäre, zu weichen.

Aus dieser Erwägung heraus und vor allem mit Rücksicht auf den Wortlaut des § 505 Abs. II BGB. ist zu entscheiden, daß der Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Güterhändler als Vorkaufsberechtigten nicht auf den Tag des Abschlusses des primären Ver-

kaufsvertrages zurückdatiert wird, sondern erst mit dem Zeitpunkte der Ausübung nach § 505 Abs. II BGB. als geschlossen gilt und daß demnach dieser Moment der im GG. erwähnte „Abschluß des Vertrages" (Art. 1, 2, 3, 5) ist.

Folglich läuft von diesem Zeitpunkte an sowohl Vorkaufsfrist für den gesetzlichen Vorkäufer als auch Anzeigefrist nach Art. 2 und Rücktrittsfrist nach Art. 5.

Die Sachlage ist die gleiche, als wäre jetzt ein primärer qualifizierter Kaufvertrag nach Art. 1 GG. geschlossen worden.

Hieran knüpft Goldschmit die Schlußbemerkung:

„Ist der Vorkäufer aber keine die Qualifikationsmomente des GG. tragende Persönlichkeit (Güterhändler, bezw. ihm ein durch GG. Gleichgestellter), so hat es ohne Weiteres bei den Rangvorschriften des § 879 BGB. sein Bewenden." [2])

Diese Ausführungen in der eingangs erwähnten Grundansicht — Vorrang des dinglichen vertragsmäßigen Vorkaufsrechts — sind so verwirrend, daß es fast unmöglich ist, deren Irrgängen zu folgen und sich ein Bild zu machen, wie sich Goldschmit die Sache eigentlich vorstellt.

Klar scheint nach seiner Schlußbemerkung nur das eine:

Konkurriert das V. des GG. mit einem dinglichen vertragsmäßigen V., so ist zu unterscheiden, ob der Vorkaufsberechtigte ein Güterhändler ist oder nicht.

Ist er nicht ein Güterhändler oder eine ihm nach GG. gleichgestellte Persönlichkeit, so hat es ohne weiteres bei den Rangvorschriften des § 879 BGB. sein Bewenden, d. h. also dieses V. geht stets dem V. des GG. vor. Wie im übrigen Goldschmit sich die Konkurrenz und deren Lösung denkt, ist nicht ohne weiteres klar.

c.

Ohne weiteres ist klar, daß der § 505 Abs. II BGB. nicht in einem Falle so, im anderen Falle anders ausgelegt werden darf, mag nun ein Nichtgüterhändler oder ein Güterhändler Vorkaufsberechtigter sein. Ist im ersten Falle der Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Vorkäufer, der Nichtgüterhändler ist, auf den Tag des Abschlusses des primären Kaufvertrages zurückzudatieren, so kann man nicht entscheiden, daß der qualifizierte Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Vorkäufer, der Güterhändler ist, nicht auf diesen Tag zurückdatiert wird. Dazu wäre entschieden eine positive Gesetzesvorschrift notwendig.

---

[2]) Goldschmit S. 72/74.

Ist für die Ausübung des V. des GG. die Frist verstrichen, so ist es zweifellos, daß es ausgeschlossen ist.

Unverständlich ist, wenn Goldschmit im Zusammenhang damit erklärt:

„Der Vorkauf zwischen Veräußerer und Güterhändler ist nicht mehr ein gewöhnlicher Kaufvertrag, sondern von nun an durch die subjektiven Momente in der Person des Vorkäufers ein qualifizierter Kaufvertrag, welcher mit dem gesetzlichen Vorkaufs- und Rücktrittsrechte des GG. belastet ist."

Das Vorkaufsrecht richtet sich doch nicht gegen einen Vorkauf, sondern gegen den Erstkauf; nicht der Vorkauf ist mit dem V. „belastet", sondern der Erstkauf. Das wäre gar keine Konkurrenz.

Die Sache ist doch vielmehr die:

Ist ein Erstkauf vorhanden, demgegenüber sowohl ein dingliches vertragsmäßiges V. eines Güterhändlers als auch das V. des GG. in Frage kommt, so kann es sich nur darum handeln, welches der zwei Vorkaufsrechte dem Erstkaufe gegenüber mit der Wirkung des Vorranges ausgeübt werden kann. Schließt nun der Veräußerer mit dem Güterhändler den Vorkauf ab, obwohl der Darlehenskassenverein z. B. ein V. hat, das evtl. im Rang vorgeht, so muß dieser Vorkauf vor jenem Vorkaufsrechte zurückweichen; das evtl. stärkere V. des Darlehenskassenvereins „lastet" nicht auf dem Vorkaufe des Güterhändlers und richtet sich nicht gegen diesen, sondern gegen den Erstkauf, wobei dieser Vorkauf als dem Darlehenskassenvereine gegenüber unwirksam ausscheidet.

Würde sich das V. gegen den Vorkauf des Güterhändlers richten, so wäre es umgekehrt ohne Weiteres klar, daß die Frist für die Ausübung des V. erst mit dem Augenblicke laufen würde, in dem jener Vorkauf — im Sinne Goldschmits nun ein primärer qualifizierter Kaufvertrag — tatsächlich zustande gekommen ist. Die Annahme, daß der Abschluß des Vorkaufes auf den Tag des Abschlusses des Erstkaufes an sich rückdatiert werde, ist nicht richtig; eine derartige Fiktion enthält das Gesetz nicht, was schon früher erwähnt wurde.

Hat der Darlehenskassenverein seit Abschluß des Erstkaufes die Frist von 3 Wochen unbenützt verstreichen lassen, so hat er sein V. verloren, auch wenn es an sich im Range dem V. des konkurrierenden Güterhändlers vorgehen sollte.

Hat der Verein es innerhalb der Frist ausgeübt, so ist es gleichgiltig, ob es vor, gleichzeitig oder nach jenem V. ausgeübt worden ist, da hier nicht die Zeit der Ausübung des Rechts ent-

scheidet, sondern der ihm zur Zeit seiner Ausübung bereits innewohnende Vorrang.

Dieser Vorrang bestimmt sich allerdings auch zeitlich. Es ist der Zeitpunkt seiner Entstehung, wie auch Goldschmit annimmt, also nicht der Zeitpunkt seiner Ausübung. Nur nimmt Goldschmit als Zeitpunkt seiner Entstehung den Abschluß des qualifizierten notariellen Vertrages zwischen Veräußerer und Erstkäufer an.

Diese Meinung ist irrig. Mit Recht bekämpft v. Braun dieselbe. Das V. des G. sei begründet durch das Gesetz und mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Entstehung gelangt, ebenso wie das obligatorische mit Abschluß des Vertrages über die Einräumung des Rechts. Der Wortlaut des Art 1 GG. „Verkauft der Eigentümer an einen gewerbsmäßigen Händler mit landwirtschaftlichen Grundstücken, so sind zum Vorkaufe berechtigt" ꝛc. käme nicht als aufschiebende Bedingung für die Entstehung des Rechts in Betracht, da damit die Wirksamkeit der Vorschrift in Frage gestellt würde; nicht die Entstehung des Rechtes werde durch die Bedingung aufgeschoben, sondern das entstandene Recht sei ein bedingtes, ebenso wie das vertragsmäßige V. ꝛc.; der Rang des V. des GG. bestimme sich also nicht nach dem Zeitpunkte des Abschlusses des Kaufvertrages, sondern nach dem Inkrafttreten des Gesetzes. Das Gesetz ist seit dem 27. August 1910 in Kraft.

Diese Widerlegung ist nur zum Teile richtig.

aa.

Zunächst handelt es sich hier, wie vorweg bemerkt sei, um die Konkurrenz zwischen dem V. des GG. und dem dinglichen vertragsmäßigen V. des BGB. Es ist also zur Entstehung des letzteren V., von den rechtsgeschäftlichen Erfordernissen abgesehen, die Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

bb.

Daß die Entstehung des V. des GG. mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zusammenfällt, trifft in vielen Fällen zu, aber keineswegs in allen.

Wo das Gesetz hinsichtlich der vorkaufsberechtigten Person Gemeindequalität verlangt, da ist zu berücksichtigen, daß auch deren Bestand dem Werden und Vergehen unterliegt.

Das V. kann also auch später entstehen.

Soweit ferner das Gesetz die Darlehenskassenvereine für vorkaufsberechtigt erklärt, so ist dieser Kreis ebenfalls nicht auf die zur Zeit des Inkraftretens des Gesetzes bestehenden Vereine beschränkt.

Das Vorkaufsrecht ist demnach in diesem Falle von der Gründung des Vereins abhängig.

Hinsichtlich der vom Staatsministerium des Innern als vorkaufsberechtigt bezeichneten Personen ist zu bemerken, daß die Bayerische Zentralsdarlehenskasse unterm 27. August 1910 als vorkaufsberechtigt erklärt worden ist; deren Vorkaufsrechte fallen zufällig mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zusammen, jedoch auch nur unter Umständen, wie gleich erwähnt werden wird.

Die landwirtschaftliche Zentralgenossenschaft des Bauernvereins in Regensburg ist am 30. Dezember 1910 für vorkaufsberechtigt erklärt worden.

Deren Vorkaufsrechte datieren also stets später als die Giltigkeit des Gesetzes.

Das Gleiche gilt für die Erteilung des V. an weitere juristische Personen.

Man wird aber noch einen Schritt weitergehen müssen, um von der Existenz eines bestimmten V. reden zu können. Dem V. unterliegt in objektiver Hinsicht nur ein bestimmt gearteter Grundbesitz; es müssen Anwesen oder Grundstücke sein von mindestens 5 ha Flächeninhalt und sie müssen eine wirtschaftliche Betriebseinheit bilden. [3])

Dieser Umstand bedingt nicht etwa bloß die Ausübbarkeit des V., sondern dessen Entstehung. Insolange nicht ein derartig geschützter Gutsbesitz vorhanden ist, fehlt es dem V. an einem Objekte. Von der Existenz eines konkreten V. kann nur gesprochen werden mit Bezug auf in concreto vorhandenes Gut, das den gesetzlichen Erfordernissen entspricht, aber auch erst von diesem Augenblick an dem V. des GG. unterworfen wird.

Wenn die betreffende landwirtschaftliche Betriebseinheit erst im Jahre 1916 geschaffen wurde, so kann auch erst von diesem Jahre an davon gesprochen werden, daß dem Darlehenskassenverein ein Vorkaufsrecht in Beziehung auf diesen Gutsbesitz erwachsen ist.

Die Entstehung des V. des GG. steht also mit dem Zeitpunkte des Inkrafttretens des GG. nur in einem zufälligen Zusammenhang.

Das V. des GG. entsteht, sobald die Voraussetzungen eingetreten sind, von denen das Gesetz die Entstehung des Rechtes abhängig gemacht hat: Das ist subjektiv die Existenz einer vorkaufsberechtigten Person und objektiv die Existenz eines dem V. unterliegenden Gutes.

Waren diese Voraussetzungen schon beim Inkrafttreten des GG. gegeben, so fallen beide Daten zufällig zusammen, aber nur

[3]) das Nähere siehe Art. 10 GG

dann; es besteht jedoch zwischen beiden Ereignissen kein innerer rechtlicher Zusammenhang.

Hinsichtlich des vertragsmäßigen dinglichen V. und des gesetzlichen V. des GG. gelten wegen § 1098 BGB. und Art. 4 GG. gleichmäßig die Bestimmungen in § 504 und 505 Abs. 2 BGB. In beiden Fällen ist auf diese Vorschriften verwiesen.

Der Sinn der Vorschriften ist daher in beiden Fällen der gleiche: Wie in dem einen dem Abschlusse des Erstkaufes nur die Bedeutung zukommt, daß damit nun die Ausübung des V. möglich ist, so auch in dem andern.

Der Abschluß des Erstkaufes bringt, wie auch v. Braun ausführt, das V. in keinem Falle zur Entstehung.

d.

Noch ein anderer Irrtum der beiden Ausleger des GG. ist richtigzustellen.

v. Braun führt unter Billigung durch Goldschmit aus:

Das gesetzliche V. des Miterben nach BGB. (§§ 2034—2037) geht als auf Reichsrecht beruhend dem des GG. vor.

aa.

Es ist in erster Linie nur kurz zu bemerken, daß hier nicht etwa die Anwendbarkeit des Rechtssprichwortes: „Reichsrecht bricht Landrecht" in Frage kommt.

Das V. des GG. ist nicht deshalb minderen Ranges, weil es auf Landesrecht, das V. des Miterben dagegen auf Reichsrecht beruht.

Mit derselben Begründung würde das V. des GG. dem dinglichen V. nach § 1094 ff. stets nachstehen, weil auch letzteres auf Reichsrecht beruht, was v. Braun gewiß ablehnt.

Maßgebend ist vielmehr der Art. 55 des EG. zum BGB., wonach die privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze außer Kraft treten, soweit nicht in dem BGB. oder in diesem Gesetze ein anderes bestimmt ist, ferner der Art. 119 dieses Gesetzes, wonach die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben, welche die Veräußerung eines Grundstückes beschränken.

Daß das GG. in diesen durch Reichsrecht vorbehaltenen Rahmen fällt, hat auch v. Braun, wie früher erwähnt, nicht in Zweifel gezogen; daß ferner die hienach erlassenen Vorschriften des GG. gegenüber dem BGB. nicht etwa bloß ein minderes, subsidiäres Recht schaffen und zur Ausfüllung von Lücken des BGB. dienen, sondern mehrfach an dessen Stelle vor dem BGB. gelten, ergibt sich aus der bisherigen Darstellung und aus dem Kommentare v. Brauns zur Genüge. Vgl. z. B. die Regelung der Anzeigepflicht, die Ausübung des V. u. a. m.

Wie sich also eine durch Reichsgesetz zugelassene Vorschrift des Landesrechtes, hier des GG., zu einer reichsrechtlichen Vorschrift verhält, ist nach ganz anderen Gesichtspunkten zu prüfen, als nach dem von v. Braun angegebenen Gesichtspunkt. Die Erörterung kann aber aus einem Grunde vollständig unterbleiben, der nunmehr zu berühren ist.

bb.

Wie § 2033 BGB. bestimmt, kann jeder Miterbe über seinen Anteil an dem Nachlasse verfügen; über seinen Anteil an den einzelnen Nachlaßgegenständen kann ein Miterbe nicht verfügen.

Daß die Verfügung durch Kaufvertrag erfolgen kann, bedarf nur der Erwähnung.

Verkauft nun der Miterbe seinen Anteil und kommt der Kaufvertrag zum Vollzuge, so wird der Käufer Rechtsnachfolger des Miterben.

Unter den Miterben besteht aber vor der Auseinandersetzung Erbengemeinschaft. Der Nachlaß ist bis dahin gemeinschaftliches Vermögen.

An den einzelnen Nachlaßgegenständen stehen den einzelnen Miterben nicht etwa ihren Erbteilen entsprechende, selbständige, den Gegenstand besonderer Verfügung bildende Anteile zu. Gehören Grundstücke zum Nachlasse, so enthält die Verfügung über einen Anteil am Nachlasse keine Verfügung über die Grundstücke, sondern Gegenstand der Uebertragung ist die Mitberechtigung des Verfügenden am Nachlasse als Ganzen.

So wenig also der Miterbe z. B. hinsichtlich der zur Erbschaft gehörenden Grundstücke Eigentümer zu einem reellen oder ideellen Anteile ist, so wenig wird der Käufer im Vollzug des Kaufes ein derartiger Eigentümer. Das kann wie beim Miterben, so auch bei dessen Käufer später einmal nur im Wege der Erbauseinandersetzung geschehen.

Die Folgen, die sich aus dieser Rechtslage für unseren Fall ergeben, liegen nahe:

Der Verkauf eines Anteils an einem Nachlasse ist rechtlich nicht der Verkauf eines Grundstückes, das zum Nachlasse gehört.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miterben nach BGB. bezieht sich nur auf den Verkauf dieses Anteils an einen Nichterben.

Und das gesetzliche V. des GG. bezieht sich nur auf den Verkauf eines Grundstückes evtl. dem reellen oder ideellen Eigentumsanteile nach.

Verkauft demnach der Miterbe seinen Erbteil an einen Güterhändler, so tritt überhaupt keine Konkurrenz mit dem V. des GG. ein.

Das V. des Miterben hat weder Vor- noch Gleich- noch Nachrang in Bezug auf das V. des GG.

Das V. des GG. kommt diesem Rechtsvorgang gegenüber gar nicht in Betracht.

Verkauft ein Miterbe unter Mitwirkung der anderen Miterben ein Grundstück des GG. vor der Auseinandersetzung an einen Güterhändler, so ist ebenfalls der berührte Konkurrenzfall nicht gegeben. Denn hier hat zwar der Vorkaufsberechtigte des GG ein V., weil der Verkaufsfall des Art. 1 GG. gegeben ist, nicht aber der Miterbe, weil dessen Verkaufsfall, der Verkauf eines Erbanteils, nicht gegeben ist.

3.

Damit kommen wir zu dem Ergebnis, daß die vielen von manchen Seiten angeführten Konkurrenzfälle auf zwei Fälle zusammenschrumpfen und daß die Lösung dieser Konkurrenzen wie folgt zu vollziehen ist.

Nur dinglich wirkende V. können in Wirklichkeit und in dem hier fraglichen Sinne konkurrieren.

Ein rein obligatorisches V. kommt hier gar nicht in Betracht.

a.

Ereignet sich der Verkaufsfall des Art. 1 GG., so kann neben der Ausübung des V. des GG. außerhalb des GG. nur die Ausübung des sachenrechtlichen V. des BGB. § 1094 ff. BGB. als konkurrierend in Frage kommen.

Letzteres Recht kann dem V. des GG. sehr wohl vorgehen.

Den Maßstab dieser gleichwertigen Rechte bildet mangels anderer gesetzlicher Regelung der Grundsatz: prior tempore, potior jure.

Die Entstehung eines V. des GG. tritt dann ein, wenn in concreto die gesetzlichen Erfordernisse erfüllt sind, welche das GG. aufstellt. Das ist frühestens der Zeitpunkt des Inkrafttretens des GG., der 27. August 1910; es kann aber ebensowohl, wie erörtert, ein beliebig späterer Zeitpunkt sein.

Ebenso kann das sachenrechtliche V. des BGB. schon vor dem 27. August 1910 bestellt sein oder vor jenem späteren Zeitpunkt, in welchem das V. des GG. entsteht.

In jedem Falle gilt der Satz des § 883 BGB., daß der Rang des Rechtes, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, sich bestimmt nach dem Zeitpunkt der Eintragung. Gegenüber diesem Zeitpunkt für das V. des § 1094 ff kommt in Betracht der Art. 4 GG.

Das V. des GG. hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruches auf Uebertragung des Eigentums. Als Wirkung einer solchen Vormerkung ergibt sich aber aus § 1098 bezw. 883 BGB., daß der Rang des Rechtes, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, sich nach der Eintragung der Vormerkung bestimmt. Es entscheidet der Zeitpunkt der Eintragung. Die Eintragung der Vormerkung entfällt bei dem V. des GG. Diese Wirkung der Eintragung wohnt nach dem Gesetz dem V. schon von selbst, also vom Zeitpunkt seiner Entstehung inne. Es rangiert also nach dem Zeitpunkt seiner Entstehung.

Damit ist also die Rangfrage dieser zwei Vorkaufsrechte gelöst.

b.

Daneben kann nur eine Konkurrenz mehrerer V. des GG. unter sich vorkommen. Hier gilt nun nicht der Grundsatz: prior tempore, potior jure oder doch in einem anderen Sinne.

Es entscheidet nicht die Entstehungszeit des betr. V. Der Art. 3 GG. verordnet vielmehr:

„Sind mehrere Vorkaufsberechtigte vorhanden, so kann jeder das V. ausüben. Kommt eine Einigung zwischen mehreren Vorkaufsberechtigten nicht zustande, so hat der Vorkaufsberechtigte den Vorrang, welcher die Erklärung zuerst abgegeben hat.

Erfolgen die Erklärungen gleichzeitig, so kann die Distriktsverwaltungsbehörde (Art. 2) auf Antrag bestimmen, welcher Vorkaufsberechtigte den Vorrang hat."

Das GG. gewährt also in diesem Falle den Konkurrenten kein Recht auf eine Entscheidung durch die Behörde, sondern stellt es deren Ermessen anheim, ob sie eine Bestimmung treffen will oder nicht. Die Vollzugsbekanntmachung § 23 formuliert in diesem Falle die Aufgabe der Distriktsverwaltungsbehörde genauer und schärfer unter Aufstellung von Richtpunkten für die zu treffende Entscheidung, worauf verwiesen wird.

III. Kapitel.

Das Rücktrittsrecht des Güterzertrümmerungsgesetzes.

§ 11.

Das Rücktrittsrecht des Gutsbesitzers.

Die Erörterung dieses R., sowie des R. des Parzellenkäufers gibt zu wenigen Erläuterungen und nur zur Widerlegung einzelner gegenteiliger Ansichten Anlaß; sie wird daher wesentlich kürzer ausfallen als bei dem V.

1.

Der Art. 5 GG. entspricht dem § 7 der Regierungsvorlage. Der wesentliche Unterschied besteht darin, daß die vierzehntägige Rücktrittsfrist im Gesetz auf eine Woche verkürzt ist.

Nach Art. 5 Abs. I GG. ist, wer sich verpflichtet, das Eigentum an geschlossen bewirtschafteten, landwirtschaftlichen Grundstücken an einen Güterhändler zu übertragen, berechtigt, innerhalb einer Woche nach dem Abschlusse des Vertrages von diesem zurückzutreten.

Daß die Vorschrift sich innerhalb des Rahmens bewegt, welcher durch den Art. 119 GG. zum BGB. gezogen ist und daß deshalb die Zulässigkeit der Vorschrift nicht in Zweifel zu ziehen ist, wurde ebreits an früherer Stelle (§ 4,3) erörtert.

2.

In seiner Tragweite unterscheidet sich die Vorschrift von derjenigen des Art. 1 GG. über das V.

Während der Art. 1 GG. nur in Wirksamkeit tritt, wenn der Eigentümer des geschützten Grundbesitzes einen Kauf über denselben abschließt, greift das R. des Art. 5 GG. Platz bei jedem Rechtsgeschäft, durch welches der Gutsbesitzer sich verpflichtet, das Eigentum an diesem Grundbesitze an einen Güterhändler zu übertragen. Es fallen also unter das R. nicht nur die Fälle, welche beim V. des Art. 1 beanstandet wurden, weil kein Kauf im technischen Sinne vorliege, sondern jedes Veräußerungsgeschäft, z. B. Schenkung, Tausch.

Die Uebertragung zu Miteigentum, die Einbringung in eine offene Handelsgesellschaft oder eine andere Gesellschaft gehört hierher.

3.

Daß das Verpflichtungsgeschäft in der Form abgeschlossen sein muß, welche für dasselbe seiner Art nach durch die sonstigen Rechtsvorschriften vorgeschrieben ist, ist im GG. nicht besonders erwähnt, sondern stillschweigend vorausgesetzt.

Sie haben auch nicht eine besondere Erörterung zu finden. Es sei nur auf die Notwendigkeit der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung nach § 313 BGB., Art. 167 Z. 1. des bayerischen AG. zum BGB. und auf Art. 1 des bayerischen Notariatsgesetzes verwiesen.

Nach § 125 BGB. ist ein Rechtsgeschäft, welches der durch das Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt, nichtig; der Mangel der durch das Rechtsgeschäft bestimmten Form hat im Zweifel gleichfalls Nichtigkeit zur Folge.

Gegenüber einem nichtigen Rechtsgeschäft ist ein Rücktritt nicht erforderlich, aber immerhin möglich. Nach v. Braun sind Verträge über die Veräußerung eines Grundstückes, die der erforderlichen notariellen Beurkundung entbehren, nicht rechtsverbindlich und es kann deshalb jeder der Vertragsteile ohne besondere gesetzliche Ermächtigung davon zurücktreten. [1])

Einen Rücktritt in technischem Sinne ohne gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Titel gibt es nicht.

Es könnte nur in Frage kommen, daß der Verkäufer ein an sich ihm kraft Gesetz oder Rechtsgeschäft zustehendes Rücktrittsrecht auch gegenüber einem unverbindlichen Vertrage (z. B. in dem Falle des § 303 BGB.) ausüben kann, um sich auf jeden Fall auf diese Tatsache berufen zu können, ohne die Frage nach der Giltigkeit des Vertrages erörtern zu müssen.

4.

Das R. kann nicht nur dem Güterhändler gegenüber geltend gemacht werden, sondern auch gegenüber dem Vorkäufer.

Hierzu kann es kommen, wenn der Vorkaufsberechtigte sich mit der Ausübung seines V. so beeilt, daß sie in die einwöchentliche Rücktrittsfrist fällt. Der Grund hiefür liegt nach v. Braun darin, daß mit der Ausübung des V. der Kauf zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten unter den gleichen Bestimmungen zustande kommt, welche zwischen Verkäufer und Güterhändler vereinbart sind. Da aber der Güterhändler den Kaufvertrag nur unter der gesetzlichen Bestimmung des R. des Verkäufers abschließen konnte, ist das R. auch gegenüber dem Vorkaufsberechtigten wirksam. [2])

---

[1]) v. Braun S. 61. 1.
[2]) v. Braun S. 62 oben.

v. Braun argumentiert offenbar mit § 505 Abs. II BGB. Seine Begründung geht fehl.

Der § 505 Abs. II BGB. spricht nur von den Bestimmungen, welche zwischen dem Verpflichteten mit dem Dritten vereinbart sind.

Auf Grund dieser Vorschrift ist also der Verkäufer in der Lage, die Einhaltung vertragsmäßiger Abmachungen mit dem Güterhändler auch vom Vorkäufer zu verlangen. Unser R. gehört zu diesen Abmachungen nicht. Es steht dem Verkäufer kraft des Gesetzes zu. Er kann es nicht einmal wegbedingen, wenn ihm das erwünscht wäre, um vielleicht den Güterhändler eher zum Vertragsabschluß zu bewegen. Unter Anwendung dieser Vorschrift müßte v. Braun in seinen Folgerungen zu dem Schlusse kommen, daß das R. gegenüber dem Vorkaufsberechtigten nicht wirksam sei.

In Wirklichkeit ist die Rechtslage die:

Erklärt der Verkäufer fristgemäß den Rücktritt gegenüber dem Notariat, so treten die Wirkungen des erklärten Rücktritts in Kraft. Es werden die Beteiligten in die Lage versetzt, als ob der Kaufvertrag nicht abgeschlossen wäre. Der Verkäufer kann dem Vorkaufsverlangen gegenüber einwenden, daß es nun an der Voraussetzung der Ausübbarkeit seines V., an dem Abschlusse des Kaufes mit dem Güterhändler, mangelt.

5.

Nach Art. 5 Abs. III GG. erfolgt der Rücktritt durch Erklärung gegenüber dem Notariate, durch das der Vertrag beurkundet worden ist. Das Notariat hat die Erklärung dem Güterhändler unverzüglich mitzuteilen.

Diese Vorschrift ist lückenhaft. Sie hat nur den Fall im Auge, daß der Vertrag vor einem bayerischen Notariate geschlossen worden ist.

Diese Annahme trifft nun nicht immer zu: Der Vertrag kann auch außerhalb Bayerns geschlossen werden, vor Gerichtsbehörden oder anderen Behörden, welche nach dem betreffenden Landesrechte zuständig sind, vor dem Prozeßgerichte im Vergleichswege.

Dem sinngemäßen Ausbau der Vorschrift würde es entsprechen, daß der Rücktritt gegenüber der beurkundenden Behörde zu erklären ist.

v. Braun meint:

„Wenn ein Vertrag außerhalb Bayerns abgeschlossen und nicht notariell, sondern gerichtlich beurkundet worden ist, wird die Erklärung an das beurkundende Gericht abzugeben sein. Zweckmäßig ist in diesem Falle die gleichzeitige Verständigung des Güterhändlers, da die außerbayerische Behörde zur Mit-

teilung der Erklärung an den Güterhändler nicht verpflichtet ist." [3])

Die Ausdehnung der Sondervorschrift des Art. 5 auf andere Fälle und andere Behörden erscheint mir bedenklich; es hätte eine positive Vorschrift getroffen werden sollen. Näher läge, in den nicht geregelten Fällen anzunehmen, daß es bei der Regel des BGB. diesfalls sein Bewenden habe, wonach der Rücktritt durch Erklärung gegenüber dem anderen Teile erfolgt: § 349 BGB. Diese Annahme ist aber noch bedenklicher, denn der § 349 BGB. gehört gerade zu den Bestimmungen des BGB., deren entsprechende Anwendbarkeit der Art. 5 nicht verordnet hat. Es wird also wohl nur die beurkundende Behörde übrig bleiben.

Auch Goldschmit ist dafür, die Vorschrift sinngemäß dahin zu interpretieren, daß die Erklärung jedem, den obligatorischen Vertrag beurkundenden Beamten gegenüber abzugeben ist, z. B. dem Streitrichter, dem außerbayerischen Beurkundungsbeamten gegenüber. [4]) Die Erklärung kann in jeder Form abgegeben werden, auch telegraphisch ꝛc.

6.

Nach Art. 5 Abs. IV finden auf das R. die für das vertragsmäßige R. geltenden Vorschriften der §§ 346—348, 350—354, 356 des BGB. entsprechende Anwendung.

Es hat deshalb hinsichtlich der grundsätzlichen Wirkung des Rücktritts, hinsichtlich des Umfanges der Rückgewähr, der Erfüllung Zug um Zug, ferner des Ausschlusses des Rücktritts bei Untergang oder Verschlechterung der Sache oder ihrer Umgestaltung, bei Veräußerung oder Belastung des Gegenstandes, dann hinsichtlich des Verzugs bei der Rückgewähr, hinsichtlich der Unteilbarkeit des R. bei den allgemeinen Vorschriften des BGB. sein Bewenden, weshalb hier eine Sonderdarstellung unterbleiben kann.

Erwähnung verdient hier nur, inwieferne eine Abweichung von den Vorschriften des BGB. stattfindet.

a.

Daß die Anwendbarkeit des § 349 BGB. nicht verordnet ist, wonach der Rücktritt durch Erklärung gegenüber dem anderen Teile erfolgt, ist bereits erwähnt.

Diese Maßnahme erklärt sich durch die entsprechende Bestimmung des Art. 5 Abs. III GG., wonach der Rücktritt gegenüber dem Notariate zu erfolgen hat. Die Lückenhaftigkeit der Vorschrift ist schon berührt.

---

[3]) v. Braun S. 65. 10.
[4]) Goldschmit S. 67 Anm.

b.

Die Nichtanwendbarkeit des § 355 BGB. folgt ohne weiteres aus dessen Inhalt.

Nach § 355 BGB. kann, wenn für die Ausübung des Rücktrittsrechtes eine Frist nicht bestimmt ist, dem Berechtigten von dem anderen Teile für die Ausübung eine angemessene Frist gesteckt werden. Das R. erlischt, wenn nicht der Rücktritt vor dem Ablauf der Frist erklärt wird. Für unser gesetzliches R. hat das GG. eine Frist von einer Woche bestimmt und daß innerhalb dieser Woche nach dem Abschlusse des Vertrages das R. auszuüben ist: Art. 5 Abs. I GG.

c.

Die §§ 357 und 358 BGB. beschäftigen sich mit der Frage, wie es zu halten ist, wenn der eine Teil sich den Rücktritt für einen bestimmten Fall vorbehalten hat.

Sie passen demnach nur auf das vertragsmäßige R.

Die Bestimmungen sind für das R. des GG. sachlich gegenstandslos.

Das gesetzliche R. des GG. tritt in jedem Falle, in dem eine Verpflichtung, das Eigentum an dem geschützten Grundbesitz an einen Güterhändler zu übertragen, eingegangen wird, ohne jede Einschränkung in Kraft. Darüber, ob die Vorbehalte überhaupt zulässig sind, vergleiche Ziffer 7.

d.

Im § 359 ist der Fall näher geregelt, daß der Rücktritt gegen Zahlung eines Reugeldes vorbehalten wurde.

Er ist demnach für das gesetzliche R. selbst gegenstandslos. Ob evtl. ein derartiger Vorbehalt zulässig ist, darüber siehe Ziffer 7.

e.

Der § 360 BGB. gibt dem Gläubiger ein R., falls ein Vertrag mit dem Vorbehalte geschlossen ist, daß der Schuldner seiner Rechte aus dem Vertrage verlustig sein soll, wenn er seine Verbindlichkeit nicht erfüllt.

Er regelt den Eintritt eines anderen R. und kann demgemäß auf das R. des GG. keine entsprechende Anwendung finden.

Ob der Vorbehalt überhaupt zulässig ist, darüber vergleiche Ziffer 7.

f.

Der § 361 BGB. endlich trifft eine Bestimmung für den Fall, daß bei einem gegenseitigen Vertrage vereinbart ist, es solle die Leistung des einen Teiles genau zu einer festbestimmten Zeit oder innerhalb einer festbestimmten Frist bwirkt werden.

Es betrifft daher gegenständlich und inhaltlich gar nicht das R. des Art. 5.

7.

Es ist bereits an früherer Stelle die weitere Bestimmung des Art. 5 in Absatz V erörtert worden, wonach ein Verzicht auf das R. nichtig ist, auch wenn er erst nach dem Abschlusse des Vertrages erfolgt und daß gleiches von Vereinbarungen gilt, durch welche die Ausübung des Rücktritts für den Rücktrittsberechtigten abweichend von Absatz IV erschwert oder eine Strafe für den Fall versprochen wird, daß das R. ausgeübt wird.

Diese Bestimmung war notwendig, um nicht die Vereitelung des R. indirekt möglich zu machen.

Da der Vorbehalt, das R. des Gutsbesitzers solle nur für einen bestimmten Fall stattfinden, zweifellos das R. des Art. 5 einschränken würde, so ergibt sich, daß diese Vorbehalte, welche § 357 und 358 BGB. regelt, diesfalls unzulässig sind, d. h. mit Bezug auf das R. des GG.

Das Gleiche gilt von dem Vorbehalte des § 359 BGB., wenn der Rücktritt gegen Zahlung eines Reugeldes ausbedungen wird. Es ist indes nicht zu übersehen, daß diese Vorbehalte und andere Vorbehalte, wonach dem Gutsbesitzer ein beschränktes R. zustehen soll, durchaus nicht schlechthin unzulässig sind. Nur müssen ihm diese Rücktrittsmöglichkeiten neben dem R. des GG. zustehen. Dadurch wird die Rechtslage des Gutsbesitzers nicht erschwert, sondern im Gegenteil die Möglichkeit eines Rücktritts auch dann eröffnet, wenn er das R. des GG. wegen Fristablauf nicht mehr ausüben kann. Er würde trotzdem aus den vorbehaltenen Gründen noch zurücktreten können Soweit nicht das R. des GG. ohnedies Platz greift, sich weitere Rücktrittsmöglichkeiten zu eröffnen, ist durch den Art. 5 GG. dem Gutsbesitzer nicht verwehrt; diese können auch von Opfern vereinbarungsgemäß abhängig gemacht werden, die dem gesetzlichen R. gemäß Art. 5 nicht auferlegt werden dürfen; es kann für ein solches R. auch ein Reugeld, eine Vertragsstrafe, ausbedungen werden.

8.

In Abs. VI des Art. 5 GG. ist endlich verordnet, daß die bisher erörterten Vorschriften auch Anwendung finden, wenn der Güterhändler nicht für sich, sondern als Vertreter eines anderen handelt.

Wie bei Art. 1 Abs. III wurde diese Bestimmung angefügt, damit nicht auf dem Wege der Stellvertretung durch den Güterhändler der gesetzgeberische Zweck vereitelt werde.

Mit dem Ausdruck „Vertreter" bringt das Gesetz zum Ausdruck, daß die Vorschriften sowohl für den Fall gelten, daß der Güterhändler auf Grund Rechtsgeschäfts (Vollmacht § 166 BGB.) handelt, als auch für den Fall, daß er als gesetzlicher Vertreter handelt; wenn der Güterhändler seine Frau oder sein minderjähriges Kind oder ein Mündel vorschiebt und in deren Vertretung handelt, greift das Gesetz Platz.

9.

Die Vorschriften des Art. 5 greifen endlich Platz in den Fällen des Art. 12 des GG., also

1. wenn die Grundstücke von dem Güterhändler nicht im ganzen, sondern einzeln oder

2. wenn sie von einem Dritten, jedoch für Rechnung eines Güterhändlers oder

3. wenn sie von einem Güterhändler und einem Dritten gemeinschaftlich erworben worden sind. Auch diese Bestimmung ist in der Absicht, eine Umgehung des Gesetzes zu verhindern, begründet.

Es sind durch Ziffer 1 und 2 die Fälle getroffen, daß der Güterhändler das Landgut stückweise in kleineren Teilen nach und nach an sich bringt oder durch Vorschiebung eines Strohmannes. Die Worte „auf Rechnung des Güterhändlers" sind hierbei nicht bloß von dem Falle zu verstehen, daß er allein finanziell den Erfolg oder Mißerfolg des Geschäftes zu tragen hat; es genügt, wenn rechtlich er an dem Erfolge, bezw. Mißerfolge des Geschäfts teilnimmt.

Der Schmuserlohn gehört meines Erachtens nicht zu den Geschäftsergebnissen; wenn der Güterhändler als Unterhändler tätig ist und dafür einen unverhältnismäßig hohen Maklerlohn (Provision) erhält, so kann man meines Erachtens nicht sagen, daß das Geschäft „auf Rechnung" des Güterhändlers erfolgt. Das Geschäftsergebnis berechnet sich nach Abzug des Maklerlohnes; an diesem Ergebnis nimmt in berührtem Falle der Güterhändler in gar keinem Umfang teil. Er muß meines Erachtens rechtlich an dem Geschäftsergebnis beteiligt sein, so daß er berechtigt ist, den sich berechnenden Gewinn ganz oder teilweise zu beanspruchen und daß er verpflichtet ist, den sich berechnenden Verlust ganz oder teilweise zu tragen. Der Maklerlohn ist kein Geschäftsgewinn des Gutserwerbers, sondern eine Geschäftsauslage, die der Gutserwerber ganz allein zu tragen hat, wenn er den Maklerlohn schuldet; der Makler nimmt an dieser Auslage nicht teil; es ist ein Vorteil, der außerhalb des Geschäftes einem anderen zufällt.

Allein das Bestreben, dem Güterhändler überall auf den Leib zu rücken, wo er sich im Güterhandel zeigt, hat zu Ansichten geführt,

welche die gesetzlichen Maßregeln über den festgesetzten Rahmen hinaus verschärfen und in dem Bestreben, dem Gesetzgeber gewissermaßen zu Hilfe zu kommen, die Tendenz des Gesetzes und seine Geltung über die Grenze hinaus erstrecken, wo das Gesetz in bedachter Mäßigung innegehalten hat.

v. Braun führt aus:

„Die von Dr. Goldschmit vertretene Anschauung, daß nur das Eigen- oder Propregeschäft als auf Rechnung des Güterhändlers abgeschlossen zu gelten habe, findet im Gesetz keine Stütze. Vielmehr beweist die Bestimmung in § 4 Ziffer IV der Vollzugsbekanntmachung, daß eine Veräußerung „auf Rechnung des Güterhändlers" auch dann anzunehmen ist, wenn dieser an dem finanziellen Ergebnis des Geschäfts in einem den regelmäßigen Gewinn des Vermittlers, Agenten übersteigenden Maße beteiligt ist.

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat sich in mehreren Entscheidungen dahin ausgesprochen, daß der Begriff der stillen Teilhaberschaft nicht im Sinne des BGB., sondern im Sinne einer versteckten Beteiligung an einer Güterzertrümmerung im eigenen Interesse zu verstehen und daß eine Zertrümmerung auf Rechnung eines Güterhändlers auch dann anzunehmen sei, wenn er an der Güterzertrümmerung wirtschaftlich derartig beteiligt ist, daß ihm der erhoffte handelsmäßige Geschäftsgewinn aus der Güterzertrümmerung ganz oder teilweise zugute kommen soll." [5])

„Ein Erwerb für Rechnung eines Güterhändlers kann schon dann vorliegen, wenn der Güterhändler vertragsgemäß von dem aus der Güterzertrümmerung des Anwesens zu erzielenden Gewinn eine im voraus bestimmte oder nach Höhe des Gewinnes sich richtende Summe erhält." [6])

Diese Meinung scheint mir aus den angegebenen Gründen zu weit zu gehen.

Was die Ziffer 3 des Art. 12 anlangt, so muß v. Braun S. 80 beigepflichtet werden, daß die Gesetzesfassung eine derartige ist, daß auch unter Zuhilfenahme der Begründung zum Regierungsentwurfe und der Gesetzgebungsverhandlungen nicht zu ersehen ist, was darunter verstanden wird.

Daß, wie v. Braun ausführt, unter dem „gemeinschaftlichen" Erwerb nicht lediglich der Erwerb zu Miteigentum zwischen dem Güterhändler und einem Dritten gemeint sein kann, ergibt sich schon

[5]) v. Braun S. 62.
[6]) v. Braun S. 80. 2.

daraus, daß für diesen Fall eine eigene Vorschrift nicht erforderlich gewesen wäre. Denn die Vorschriften der Art. 1 und 5 treffen nach ihrem Wortlaute auch dann zu, wenn der Güterhändler nicht Alleineigentümer, sondern nur Miteigentümer der Grundstücke ist, bezw. werden soll. Die Vorschrift muß sich, wie v. Braun weiterfährt, auch auf den Fall beziehen, daß die Grundstücke zum Teil von einem Güterhändler, zum andern Teil von einem Dritten gemeinschaftlich erworben werden. Da die Vorschrift dazu bestimmt ist, Umgehungen des Gesetzes zu verhindern, muß sie auf jeden Fall angewendet werden, indem ihre Voraussetzung — gemeinschaftlicher Erwerb — dem Wortlaute nach gegeben ist. Dazu ist nicht erforderlich, daß der Erwerb in ein- und demselben Vertrage oder auf gemeinsame Rechnung erfolgt; es genügt vielmehr, daß der Güterhändler und der Dritte beim Erwerb gemeinschaftlich auftreten, d. h. daß die zeitlich zusammenfallenden Erwerbshandlungen auf gegenseitiger Vereinbarung beider beruhen. Die Vorschrift findet nicht Anwendung, wenn ein Dritter und der Güterhändler unabhängig voneinander Grundstücke aus einem Anwesen erwerben, wohl aber dann, wenn beide bewußt zusammenwirken, um den Erwerb der Grundstücke zustande zu bringen.“ [7])

Diese Ausführungen dürften das Richtige treffen.

10.

Daß endlich das R. des Gutsbesitzers nicht Platz greift, wenn gemäß Art. 13 GG. der Güterhändler das Anwesen oder die Grundstücke nicht durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grade oder als Erbe oder Vermächtnisnehmer aus einem Nachlasse erworben hat, ist bereits erwähnt und wird hier wiederholt.

§ 12.

Das Rücktrittsrecht des Parzellenkäufers.

Bei diesem R. können wir uns wesentlich kürzer fassen, da die hier einschlägigen Bestimmungen des Art. 5 Abs. III, IV, V, VI bereits in § 11 erörtert wurden.

Nach Art. 5 Abs. II GG. ist, wenn geschlossen bewirtschaftete landwirtschaftliche Grundstücke durch den Eigentümer auf Rechnung eines Güterhändlers oder durch einen Güterhändler stückweise veräußert (zertrümmert) werden, jeder, der sich verpflichtet, eines der Grundstücke zu erwerben, berechtigt, innerhalb fünf Tagen nach dem Abschlusse des Vertrages von diesem zurückzutreten.

Diese Vorschrift war im Regierungsentwurfe nicht enthalten und ist durch die Kammerverhandlungen hinzugekommen.

[7]) v. Braun S. 80 und 81.

Hier ist zum ersten Male im Gesetze der Ausdruck „zertrümmern" gebraucht und auch festgelegt im Sinne von „stückweise veräußern."

1.

Unter dem Veräußern des Art. 5 Abs. II ist jedes auf die Uebertragung des Eigentums gerichtete Rechtsgeschäft zu verstehen.

Es kommen auch hier alle bei Abs. I erwähnten Rechtsgeschäfte neben dem Verkaufe in Betracht. Der Ausdruck Parzellenkäufer ist nur von dem Hauptfalle abgeleitet. Die Gegenüberstellung durch den Eigentümer oder durch einen Güterhändler ist nicht gut. Der Hauptfall, an den man dachte, ist gerade der, daß der Güterhändler nach Erwerb des Landgutes, also als Eigentümer es zertrümmert.

2.

Vorausgesetzt wird eine Veräußerung durch den Eigentümer des geschützten Gutsbesitzes.

Dieser Eigentümer kann ein Nichtgüterhändler oder ein Güterhändler sein. Auch der Miteigentümer ist Eigentümer.

Ist er ein Nichtgüterhändler, so greift das R. des Parzellenkäufers auch Platz, wenn die Veräußerung zwar durch den Eigentümer, aber auf Rechnung eines Güterhändlers erfolgt.

Was die Beteiligung des Güterhändlers an dem Veräußerungsgeschäft anlangt, so haben wir unsere Meinung schon in § 11 ausgesprochen.

Es muß ein Abrechnungsverhältnis bestehen und der Güterhändler an dem Geschäftsergebnisse rechtlich derartig beteiligt sein, daß er den Gewinn oder den Verlust des Geschäfts ganz oder teilweise zu tragen hat.

Goldschmit vergleicht den Eigentümer mit einem Kommissionär des HGB. und den Güterhändler mit dem Kommittenten.

Auf Rechnung des Güterhändlers handle auch der Eigentümer, der sich der Mithilfe eines Güterhändlers als Schmusers oder Unterhändlers bediene, wenn diesem die wirtschaftlichen Vorteile über das gewöhnliche Maß dessen zufließen, was ein Unterhändler sonst bekommt. [1])

Daß das Geschäft auf die alleinige Rechnung eines anderen erfolgt, ist nicht notwendig, wenn gesagt wird, „auf Rechnung eines anderen." Die Höhe der Beteiligung des anderen kann verschieden geregelt sein. Es kann deshalb nicht darauf ankommen, in welchem Maße die wirtschaftlichen Vorteile des Geschäfts dem

[1]) Goldschmit S. 97.

andern zufließen; auch ein geringer Vorteil genügt; die Schlußfolgerung von Goldschmit müßte also viel weiter gehen.

Der Schmuserlohn, in welcher Gestalt er auch immer zu entrichten ist, bildet eine Geschäftslast und verringert das Geschäftsergebnis. Würde die Veräußerung diesfalls rechtlich wirklich auf Rechnung des Güterhändlers erfolgen, so müßte bei Feststellung des Geschäftsergebnisses erst diese Provision, dieser Maklerlohn in Abzug gebracht werden und dann an diesem Ergebnis den Güterhändler ein Anteil am Gewinn oder Verlust treffen.

Steckt aber z. B. der Eigentümer in der Subhastation und bedingt sich der Schmuser in Kenntnis dieses Umstandes von dem bedrängten Eigentümer einen unerhörten Lohn aus, ein Fall, der recht häufig ist, er bedingt sich etwa bei einer Hypothekenlast von 80 000 Mark den 85 000 Mark übersteigenden Kaufpreis als Provision aus, so ist zum ersten gleichgiltig, ob dieser Schmuser vielleicht in seiner sonstigen Eigenschaft auch ein Güterhändler oder sonst was ist und zum zweiten erfolgt deshalb die Veräußerung doch nicht „auf Rechnung" dieses Schmusers.

Es ist wohl auch schließlich richtiger, im Falle Goldschmit zu sagen, daß die Eigenschaft des anderen als Güterhändler gar nicht in Betracht kommt, da der andere auch Schmuser ist und in dieser Eigenschaft an dem Geschäfte mitwirkt, nicht als Güterhändler.

Ist der Veräußerer Güterhändler, so haben wir den Hauptfall des R., welchen der Kammerentwurf im Auge hatte.

Ist der Nichtgüterhändler der Zertrümmerer, ohne auf Rechnung des Güterhändlers zu handeln, so entfällt das R.

Dieser Kreis der Fälle des R. des Parzellenkäufers erleidet dieselben Erweiterungen und Einschränkungen wie bei dem R. des Gutsbesitzers.

Das R. greift auch Platz, wenn der Güterhändler nicht für sich, sondern als Vertreter eines anderen handelt, Art. 5 Abs. VI, ferner wenn die Grundstücke von dem Güterhändler nicht im ganzen, sondern einzeln, wenn sie von einem Dritten, jedoch für Rechnung des Güterhändlers oder wenn sie von einem Güterhändler und einem Dritten gemeinschaftlich erworben worden sind: Art. 12.

Umgekehrt greift das R. nicht Platz, wenn der Güterhändler das Anwesen oder die Grundstücke nicht durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grade oder als Erbe oder Vermächtnisnehmer aus einem Nachlasse erworben hat, endlich, wenn die Zertrümmerung durch den Konkursverwalter erfolgt: Art. 13.

Hinsichtlich dieser Ausnahmefälle gelten die entsprechenden Ausführungen bei dem R. des Gutsbesitzers.

3.

Als Objekt kommt wieder wie bei dem R. des Gutsbesitzers ein Gutsbesitz in Betracht, der im Sinne der Art. 10 und 11 eine Betriebseinheit bildet.

Das R. entfällt, wenn bei der Veräußerung dieser gemeinschaftliche Betrieb schon seit drei Jahren aufgehoben ist.

§ 13.

Das Rücktrittsrecht des Güterhändlers.

Nach Art. 6 ist eine Vereinbarung, durch die ein Güterhändler in einem Vertrage der in Art. 1 oder 5 bezeichneten Art sich den Rücktritt vorbehält, nichtig; dies gilt auch, wenn der Güterhändler nicht für sich, sondern als Vertreter eines anderen handelt.

Diese Vorschrift war im Regierungsentwurfe nicht enthalten und wurde erst von dem Ausschusse der Kammer der Abgeordneten eingefügt.

Sie soll unter anderem, wie v. Braun anführt, verhindern, daß der Güterhändler unter Vereinbarung eines höheren Kaufpreises sich selbst das R. vorbehält und nach Ablauf der Fristen für das gesetzliche R. und für das Vorkaufsrecht auf die Ausübung seines R. nur gegen entsprechenden Nachlaß am Kaufpreis verzichtet. [1])

1.

Es sind zwei Hauptfälle zu unterscheiden: erstens der Fall, daß der Güterhändler als Erwerber des geschützten Gutsbesitzes auftritt: Art. 1 und Art. 5 Abs. I, und zweitens der Fall, daß er als Veräußerer auftritt: Art. 5 Abs. II.

a.

Das Verbot greift im Falle 1 sowohl Platz, wenn ein Verkauf an den Güterhändler stattfindet, als auch ein sonstiges Rechtsgeschäft, durch welches an den Güterhändler das Eigentum an dem Gutsbesitze übertragen werden soll.

Der Rücktrittsvorbehalt ist schlechthin verboten, also auch der Vorbehalt des Rücktritts für einen bestimmen Fall oder unter einer Bedingung oder Befristung.

Nur die Vereinbarung, welche den Rücktritt betrifft, ist nichtig, nicht der ganze Vertrag.

---

[1]) v. Braun S. 69.

Wenn hier Goldschmit anmerkt:

„Der Eigentümer kann sich selbstredend im Falle des Art. 1 ein vertragliches R. ausbedingen, soweit dies nicht nach § 506 BGB. dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam ist,"

so ist dies nicht richtig. [2])

Auch soweit diese Unwirksamkeit gegeben ist, kann er sich dieses R. ausbedingen; darin liegt gerade die Bedeutung des § 506 BGB., daß ein derartiger Vorbehalt zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Güterhändler wirksam geschlossen werden kann, daß er aber nur dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam ist. Der Vorkaufsverpflichtete wird sogar in der Regel gut daran tun, sich durch einen solchen Vorbehalt zu sichern.

Die Zweckmäßigkeit der Anordnung im Fall 1 läßt sich begreifen. Die Verabredung eines sehr hohen Kaufpreises ist in der Tat geeignet, die Vorkaufsberechtigten vom Vorkaufe abzuhalten, ebenso wie die Drohung des Güterhändlers mit dem R. nach Ausschluß der Vorkaufsrechte nachgängig die Herabminderung des verabredeten, ursprünglichen Kaufpreises herbeiführen kann. Es würde also auf diesem Wege dem Eigentümer der Gutsbesitz zu einem niedrigen Preise abgedrückt und sein Gut der Zertrümmerung durch den Güterhändler ausgeantwortet werden, was eben das Gesetz vermeiden will.

b.

Zur Not läßt sich die Anordnung des Verbotes auch im Falle 2 begreifen. Hier könnte evtl. der zertrümmernde Güterhändler, nachdem der Parzellenkäufer sein R. verwirkt hat, an diesen mit dem Anfordern herantreten, zu dem verabredeten Kaufpreise eine Zulage zu machen, andernfalls aber seinen Rücktritt vom Kaufvertrage in Aussicht stellen und auf diesem Wege die Uebervorteilung des Parzellenkäufers doch herbeiführen.

Ob die Gefahr, auf diesem Wege hinterher eine Preistreiberei zu erzielen, wirklich so groß ist, um eine gesetzliche Gegenmaßregel zu rechtfertigen, darüber läßt sich streiten. Die Möglichkeit besteht.

Immerhin trifft das Verbot, sich den Rücktritt vorzubehalten, nach Art. 5 Abs. II nur den zertrümmernden Güterhändler, nicht den Nichtgüterhändler, der auf Rechnung des Güterhändlers zertrümmert.

Dieser Umstand erregt Bedenken; während der Art. 5 die dort angeordneten Schutzmaßregeln in beiden Fällen für notwendig erachtet, hat er die Schutzmaßregel des Art. 6 nur im ersteren Falle

[2]) Goldschmit S. 102 unten.

angeordnet. Ein innerer Grund läßt sich hierfür nicht finden, wenn man sich einmal auf den Standpunkt gestellt hat, es sei eine Uebervorteilung des Parzellenverkäufers nicht bloß dann zu bekämpfen, wenn der Güterhändler der Zertrümmerer ist, sondern auch dann, wenn ein Nichtgüterhändler auf Rechnung des Güterhändlers die Zertrümmerung vornimmt.

c.

Vollkommen unverständlich ist aber der dritte Fall, in welchem das Verbot des Vorbehalts des Rücktrittes nach dem Wortlaute des Gesetzes Anwendung findet.

Ist der Güterhändler der Parzellenkäufer des Art. 5 Abs. II, so hat er schon nach dieser Bestimmung kraft Gesetzes ein gesetzliches R. Der Parzellenkäufer des Art. 5 Abs. II kann sich natürlich ein noch weitergehendes R. ausbedingen; der vom Gesetz beabsichtigte Schutz des Parzellenkäufers wird in diesem Falle gewiß nicht vereitelt, sondern erhöht.

Das gesetzliche R. des Parzellenkäufers wird durch das Verbot des Art. 6. nicht berührt, weil dieser nur von dem vertragsmäßigen R. handelt; der Güterhändler ist also kraft Gesetzes rücktrittsberechtigt. Da es dem Gesetzgeber bei seinen Schutzvorkehrungen darum zu tun war, übermäßige Profite des Zertrümmerers in dem gesteckten Rahmen und damit eine entsprechende Ausbeutung des Parzellenkäufers hintanzuhalten, sowie indirekt auf Eindämmung und sachliche Gestaltung der Zertrümmerung hinzuwirken, können die persönlichen Eigenschaften des Parzellenkäufers keine Rolle spielen. Es wäre schlimmer Uebereifer, die Verfolgung der beabsichtigten Zwecke aufzugeben, sobald nur auf der Käuferseite ein Güterhändler stünde, dem ein Schaden zugefügt werden könnte.

Das Gesetz hat auch tatsächlich dem Güterhändler, wenn er Parzellenkäufer ist, das gesetzliche R. nicht versagt; er kann nicht einmal darauf verzichten. Unter diesen Umständen ist es fast unbegreiflich, daß das Gesetz der Vertragsfreiheit des Güterhändlers als Parzellenkäufer eine Schranke gesetzt haben sollte, welche die Verbesserung seiner Rechtslage über den gesetzlichen Rahmen hinaus herbeiführen könnte.

Trotz des entgegenstehenden Wortlautes des Gesetzes erscheint mir nach den Grundsätzen der logischen Interpretation die Auslegung nicht unstatthaft, daß das Gesetz (Art. 6) sich auf den besprochenen Fall nicht bezieht. Wir haben es wieder mit einer der Flüchtigkeiten zu tun, welche bei dem Gesetzgebungswerke unterlaufen sind, zumal die Bestimmung erst in der Hast der Kammerverhandlungen eingefügt wurde.

2.

Das Gesetz spricht von der Vereinbarung, welche in dem Vertrage der in Art. 1 oder Art. 5 bezeichneten Art enthalten ist. Es ist v. Braun beizupflichten, daß die Vereinbarung auch dann für nichtig zu erachten ist, wenn sie durch einen Sondervertrag in Beziehung auf eine solchen Vertrag getroffen ist. [3])

Auf diesem Auswege darf die Bestimmung nicht hinfällig gemacht werden.

3.

Zu den Bestimmungen des Art. 6 treten wieder wie bei den schon besprochenen Artikeln erweiternd und einschränkend die Bestimmungen in Art. 12 und 13 des Gesetzes.

Unangebracht war es, die Zertrümmerung nicht mit den Schutzmaßregeln des Gesetzes für den Fall zu bekämpfen, daß der Zertrümmerer den geschützten Gutsbesitz im Erbgange ꝛc. nach Art. 13 erworben hat. Die Bekämpfung einer gemeinschädlichen Zertrümmerung ist diesfalls ebenso angezeigt, wie es angemessen und richtig war, dem Güterhändler den sozusagen nicht handelsgeschäftlich eingetretenen Erwerb durch Vorkaufsrecht nicht zu entziehen und dementsprechend das V. auszuschließen.

[3]) v. Braun S. 69.

IV. Kapitel.

§ 14.

Die Abmarkungspflicht.

Gewissermaßen zu den Nadelstichen, mit welchen man den Güterhändler treffen wollte, gehört die Abmarkungspflicht des GG. Daß diese Maßnahme nur irgendwie geeignet ist, die Güterzertrümmerung im großen und ganzen hemmend zu beeinflussen, muß füglich bezweifelt werden. Damit will nicht gesagt sein, daß diese Verpflichtung im einzelnen Falle nicht äußerst schädlich und schikanös wirken kann, weil ja nach der Geschäftslage der Vermessungsbezirke leicht ein Jahr bis zur Vermarkung verstreichen kann. [1]) Dadurch, daß sie gerade dem Güterzertrümmerer gegenüber verordnet ist, statt allgemein, wie nur nützlich, macht diese Maßnahme den Eindruck einer mißgünstigen Ausnahmevorschrift. Besonders gilt dies von Art. 12 Abs. III des Gesetzes. Wenn sie nur wenigstens bei jeder Güterzertrümmerung schlechthin ohne jede Rücksicht angeordnet wäre! Der Art. 7 GG. ist nebenbei bemerkt die erste Stelle, an welcher im Gesetz das Wort „Zertrümmerung" erscheint.

1.

Nach Art. 7 Abs. I GG. ist der Güterhändler, wenn er bei der Zertrümmerung geschlossen bewirtschafteter landwirtschaftlicher Grundstücke im eigenen Namen oder als Vertreter eines anderen eines der Grundstücke veräußert, das noch nicht abgemarkt ist, verpflichtet, das Grundstück vor der Beurkundung des Vertrages abmarken zu lassen; wenn der Eigentümer der Grundstücke das Grundstück auf Rechnung des Güterhändlers veräußert, so trifft diese Verpflichtung den Eigentümer.

Worin die Abmarkung besteht, darüber siehe das Gesetz, die Abmarkung der Grundstücke betr., vom 30. Juni 1900 (GDBl. S. 533 f.)

Eine Verpflichtung zur Abmarkung würde in den Fällen, welche das GG. betrifft, nach dem Abmarkungsgesetz nicht eintreten. Der Art. 7 GG. ist also eine Ausnahmevorschrift.

Zur Rechtfertigung der Ausnahmevorschrift führt die Begründung an:

---

[1]) vgl. jedoch § 27 der Vollzugsbekanntmachung.

Der Verkauf von einzelnen Grundstücken, die als Teile eines Grundkomplexes nicht abgemarkt sind, bietet häufig Gelegenheit zu Uebervorteilungen der Käufer, da diese sich über die genaue Größe und Lage des Grundstückes, das sie lediglich nach dem Kataster kaufen, oft vorher nicht im Klaren sind.

Zur Vermeidung solcher Uebervorteilungen und Streitigkeiten soll dem Güterhändler oder, wenn der Verkauf für einen Güterhändler durch den Eigentümer erfolgt, diesem die Verpflichtung auferlegt werden, die Grundstücke vor der Beurkundung des Vertrages abmarken zu lassen. Um Härten zu vermeiden, ist jedoch vorgesehen, daß die Distriktsverwaltungsbehörde Ausnahmen von der Vorschrift des Abs. I zulassen kann. Dies wird insbesondere dann einzutreten haben, wenn ein zusammenhängender Komplex von Grundstücken im ganzen an einen Dritten veräußert wird. Hier besteht kein Anlaß, zu verlangen, daß jedes einzelne Grundstück abgemarkt wird; wenn nur die Grenzen des Komplexes gegenüber fremden Grundstücken sicher festgestellt sind. [2])

In Art. 7 Abs. III und IV ist demgemäß auch verordnet:

„Die Verpflichtung zur Abmarkung tritt nicht ein, soweit das Grundstück an ein Grundstück des Erwerbers angrenzt. Die Distriktsverwaltungsbehörde kann Ausnahmen von der Vorschrift des Abs. I zulassen."

Die Kosten der Abmarkung endlich einschließlich jener für die Einmessung der Grenzzeichen hat derjenige zu tragen, dem nach Abs. I die Abmarkungspflicht obliegt. Ist dies nicht der Güterhändler, so haftet dieser neben dem Abmarkungspflichtigen als Gesamtschuldner.

2.

Nach Art. 9 GG. wird, wer entgegen der Vorschrift des Art. 7 ein Grundstück veräußert, ohne daß es abgemarkt worden ist, an Geld bis zu 150 Mark bestraft.

Das Delikt ist demnach eine Uebertretung.

Nach v. Braun wird die Strafe auch verwirkt, wenn die von der Distriktsverwaltungsbehörde bei Zulassung von Ausnahmen gemäß Art. 7 Abs. IV gestellten Bedingungen nicht erfüllt werden, z. B. wenn die ausnahmsweise gestattete nachträgliche Vornahme der Abmarkung nicht innerhalb der gesetzten Frist erfolgt. [3])

Hierzu ist zu bemerken:

Die Vollzugsbekanntmachung § 27 Abs. IV läßt den Distriktsverwaltungsbehörden nur zwei Wege offen: die Erlassung der Abmarkungspflicht überhaupt oder die nachträgliche Vornahme

[2]) Begründung S. 87.
[3]) v. Braun S. 76.

der Abmarkung in angemessener Frist nach Beurkundung des Vertrages.

Nach dem Tatbestand des Art. 9 ist nur die Unterlassung der vorgängigen Abmarkung unter Strafe gestellt.

Die Erstreckung des Strafgesetzes auf einen ganz anderen Fall ist unzulässig.

Sie würde auch der inneren Begründung entbehren, da die Gefährdungen, die durch die vorgängige Abmarkung und die Strafdrohung abgewendet werden sollen, mit der Unterlassung für den Erwerber bereits eingetreten sind und hieran die nachgängige Abmarkung nichts mehr ändern kann, da die Unterlassung zudem behördlich genehmigt ist. Man könnte auf die Unterlassung der nachgängigen Abmarkung lediglich eine Ordnungsstrafe setzen.

Ein weiterer Fall wird noch in Ziffer 3 erwähnt.

3.

Auch hier findet nach Art. 12 und 13 des GG. eine Erstreckung oder Einschränkung der Gesetzesvorschriften hinsichtlich anderer Fälle statt wie beim Rücktrittsrecht, jedoch mit einer Abweichung.

Der Art. 7 findet in den Fällen des Art. 12 Abs. I Ziffer 2 und 3 Anwendung, auch wenn der Dritte die Zertrümmerung vornimmt.

Damit wird wohl auch die Strafbestimmung des Art. 9 auf diesen Dritten Anwendung finden, da er auch diesfalls entgegen der Vorschrift des Art. 7 ein Grundstück veräußert, was v. Braun nach S. 81 nicht anzunehmen scheint, da er nur die Anwendbarkeit der Strafvorschrift in Art. 8 erwähnt.

Es ist nicht die entsprechende Anwendbarkeit des Art. 7 verordnet; der Dritte ist der Vorschrift des Art. 7 uneingeschränkt unterstellt und damit auch dem Art. 9.